

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية
القوائم المالية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٩
وتقرير مراقب الحسابات

المحتويات

- ❖ تقرير مراقب الحسابات
- ❖ المركز المالى
- ❖ قائمة الدخل
- ❖ قائمة الدخل الشامل
- ❖ قائمة التدفقات النقدية
- ❖ قائمة التغير فى حقوق الملكية
- ❖ الايضاحات

تقرير مراقب الحساباتإلى السادة / مساهمي الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنميةموضوع المراجعة:

راجعنا القوائم المالية للشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية (ش م م) والمتمثلة في المركز المالي في ٢٠١٩/١٢/٣١ وكذا قوائم الدخل والقوائم الأخرى عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية:

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

مسئولية مراقب الحسابات:

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين الأهلية السارية ، وتتطلب معايير المراجعة المصرية تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية لا تحتوي على أخطاء مؤثرة ، وتتضمن أعمال المراجعة إجراء فحص اختياري للمستندات والأدلة المؤيدة للقيم والإيضاحات الواردة بالقوائم المالية ، كما تتضمن أعمال المراجعة أيضاً تقييماً للسياسات وللقواعد المحاسبية المطبقة وللتقديرات الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذلك سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية ، وقد حصلنا على البيانات والإيضاحات التي رأيناها لازمة لأغراض المراجعة ، ونرى أن ما قمنا به من أعمال المراجعة يعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

الرأي:

ومن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه مع الإيضاحات المتممة لها تعبر بوضوح في كل جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٢٠١٩/١٢/٣١ وعن نتيجة نشاطها عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

مدى الالتزام بالمتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى:

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

تحريراً في ٢٠٢٠/٤/٢٩

مراقب الحسابات

أ.د. / أحمد فرغلي محمد حسن AGAC

()

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

مراقب حسابات الشركات المساهمة

سجل مراقبي الحسابات بالبنك المركزي برقم (٩)

سجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة للرقابة المالية برقم (٣٥)

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين

زميل جمعية الضرائب المصرية

عضو اتحاد المحاسبين والمراجعين العرب

سجل مراقبي الحسابات - المنطقة الاقتصادية بقطاع السويس



١٥ شارع رشدي - باب اللوق - القاهرة م.م.م (٤٠٠٥)

تليفون : ٢٣٩٥٥٢٠٧ - ٢٣٩٥٦٠٤٦ فاكس : ٠٠٢٠٢٢٣٩٥٥٢٠٨ محمول : ٠١٢٢٣٤٣٩٨١٧

15 Roshdy St., Bab Ellook, Cairo.

الشركة العقارية للبنوك الوطنية (شركة مساهمة مصرية)

الميزانية

٣١ ديسمبر، ٢٠١٩

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر، ٢٠١٩	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			<u>الأصول غير متداولة</u>
274,484	219,948	(٣)	الأصول الثابتة
0	-	(٤)	سندات الاسكان
274,484	219,948		إجمالي الأصول غير المتداولة
			<u>الأصول المتداولة</u>
0	.	(٥)	أعمال تحت التنفيذ
31,538,109	٣٠,٧٩٤,١٤٦	(٦)	المدينون وحسابات مدينة أخرى
25,724,282	٢٣,٧٢٥,٠١٦	(٧)	عملاء
35,980	٣٥,٩٨٠	(٨)	إستثمارات مالية بغرض الاحتفاظ
398,724	٣٨٥,٧٦٩	(٩)	نقدية بالخزينة ولدى البنوك وودائع
57,697,095	54,940,911		إجمالي الأصول المتداولة
			<u>الالتزامات المتداولة</u>
498,970	٤٩٨,٩٧٠	(١٠)	المخصصات
0	.		الارصدة الدائنة
14,045,594	١١,٤٤١,١٠٠	(١١)	حسابات دائنة أخرى
1,703,188	١,٧٠٣,١٨٨		مرايجات اسلامية
0	.		ضريبة الدخل
5,577,446	٥,٧٧٣,٢٣٠		البنوك - تسهيلات ائتمانية
21,825,198	19,416,488		مجموع الإلتزامات المتداولة
35,871,897	35,524,423		رأس المال العامل
36,146,381	35,744,371		إجمالي الاستثمار
			يتم تمويله على النحو التالي:
			<u>حقوق الملكية</u>
52,034,400	52,034,400	(١٢)	رأس المال المدفوع
4,088,610	4,088,610		الاحتياطي
-٩,٤٨٦,٣٤٧	-١٧,٩٨١,٣٣٥		ارباح (خسائر) مرحلة
-١٠,٥٢٧,٥٠٥	-٢,٤٤٥,٦٢١		صافى ارباح الفترة
36,109,158	35,696,054		مجموع حقوق الملكية
			<u>الإلتزامات غير المتداولة</u>
37,223	48,317	(٢٦)	إلتزام ضريبي مؤجل
37,223	48,317		إجمالي الإلتزامات غير المتداولة
36,146,381	35,744,371		إجمالي تمويل رأس المال العامل وأصول غير متداولة

* تقرير مراقب الحسابات مرفق.

مراقب الحسابات
أ. د. / أحمد فرغلي

AGAC
Accounting Consultants
M. Hassan

رئيس مجلس الادارة
السيد اللواء/ هشام حامد

المدير المالي

محاسب / محمد فتحى محمد



. الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

. تقرير الفحص المحدود مرفق .

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الدورية

عن الفترة من ١-١-٢٠١٩ حتى ٣١-١٢-٢٠١٩

إيضاح	٣١/١٢/٢٠١٩	٣١/١٢/٢٠١٨
رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
إيرادات النشاط	374,343	9,449,814
تكلفة الإيرادات	-١٨٥,١٠١	-٩,٩٠٨,٨٨٢
مجمول الربح	189,242	-٤٥٩,٠٦٨
مصرفات صومية وإدارية	-١,٤٨٣,٨١٤	-٢,٧٢٤,٨٧١
رواتب ومكافآت وبدلات مجلس الإدارة	-١,٣٣٢,٠٠٠	-١,٢٨١,٠٠٠
مصرفات تمويلية	-١٩٥,٧٨٤	-٢٣٢,١١٦
تشطيبات عمليات	-٣٤٢,١٨١	-٦٤٤,٧٦٠
ديون معدومة	0	-١٤٠,٠٠١
اضمحلا الارصدة المدينة والعملاء	0	-٥,٦٧٧,٢٤٢
مخصصات	0	-٦٦,٥٠٠
صافي الأرباح الناتجة عن التشغيل	-٣,١٦٤,٥٣٧	-١٠,٧٦٦,٤٩٠
فروق تقييم استثمارات مالية	0	832
فروق صملة	0	0
إيرادات أخرى	729,120	490,707
فوائد دائنة	890	607
أرباح (خسائر) بيع أصول	0	0
أرباح رأسمالية	0	148,977
خسائر بيع إستثمارات مالية متاحة للبيع	0	0
أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	-٢,٤٣٤,٥٢٧	641,123
الضريبة المؤجلة	(٢٦)	56,930
الضريبة الداخلية	0	0
صافي الربح بعد الضريبة	-٢,٤٤٥,٦٢١	-١٠,٥٢٧,٥٠٥
تصويب السهم في أرباح الفترة	-٠,٤٧	-٢,٠٠٢

رئيس مجلس الإدارة
السيد التواء/ هشام حامد



المدير المالي
محاسب / محمد فتحي محمد

الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٢) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل

فى ٢٠١٩/١٢/٣١

رقم الايضاح	٣١/١٢/٢٠١٩	٢٠١٨/٣١/١٢
جنيه مصري	جنيه مصري	
صافى (الخسارة) / الربح	-٢,٤٤٥,٦٢١	-١٠,٥٢٧,٥٠٥
الدخل الشامل الاخر		
اجمالى الدخل الشامل	-٢,٤٤٥,٦٢١	-١٠,٥٢٧,٥٠٥

. الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٣) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية .

رئيس مجلس الادارة
السيد اللواء/ هشام حامد



المدير المالى
محاسب / محمد فتحى محمد

الشركة العقارية للبنوك الوطنية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

٣١ ديسمبر، ٢٠١٨	٣١ ديسمبر، ٢٠١٩	إيضاح	
جنيه مصري	جنيه مصري		
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
			أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
-١٠,٥٨٤,٤٢٥	-٢,٤٣٤,٥٢٧		إهلاك الأصول الثابتة
386,361	54,536	(٣)	فروق إعادة تقييم استثمارات في أوراق بغرض المتاجرة
0	0		ضريبة الدخل الحالية
0	0		الفوائد الدائنة
-٦٠٧	-٨٩٠		الأرباح الرأسمالية
-١٤٨,٩٧٧	0		مخصصات
5,743,742	0		أرباح التشغيل قبل التغيرات في رأس المال العامل
-٤,٦٠٣,٩٠٦	-٢,٣٨٠,٨٨١		التغير في اعمال تحت التنفيذ
2,370,125	0		التغير في المدينين وارصدة مدينة أخرى
8,202,441	2,742,926		التغير في الدائنين وارصدة دائنة أخرى
-٤,٩٦٤,١٦٨	-٢,٤٠٨,٧١٠		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدم في) أنشطة التشغيل
1,004,492	-٢,٠٤٦,٦٦٤		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</u>
			مدفوعات لشراء أصول ثابتة
-٤,٠١٩	0	(٣)	متحصلات من بيع اصول ثابتة
149,000	0		مقبوضات من بيع سندات الاسكان
0	0		مدفوعات شراء إستثمارات مالية متاحة للبيع
0	0		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
144,981	0		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
			زيادة رأس المال
0	0		الزيادة في الأرباح المرحلة
-٢,٦٧١,٥٨٢	76,263		الفوائد الدائنة
607	396		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التمويل
-٢,٦٧٠,٩٧٥	76,659		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها . خلال الفترة
-١,٥٢١,٥٠٢	-١٢,٩٥٥		النقدية بالصندوق ولدى البنوك . أول الفترة المالية
1,920,226	398,724		النقدية بالصندوق ولدى البنوك . آخرالفترة
398,724	385,769	(٩)	

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

شركة مساهمة مصرية

قائمة التغير في حقوق الملكية

في ٢٠١٩/١٢/٣١

البيان	رأس المال المدفوع	احتياطي قانوني	احتياطي رأسمالي	احتياطي عام	خسائر مرحلة	صافي خسائر / ارباح العا	الإجمالي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	52,034,400	3,467,405	70,274	536,089	-٧,٠٩٦,٧٧٦	25,000	49,036,392
المحول الى الارباح المرحلة	0	14,842	0	0	-١٤,٨٤٢	0	0
المحول الى الاحتياطي	0	0	0	0	-٢,٦٧١,٥٨٢	0	0
تسويات سنوات سابقة	0	0	0	0	0	-١٠,٥٢٧,٥٠٥	-١٠,٥٢٧,٥٠٥
صافي خسائر السنة المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٨	52,034,400	3,482,247	70,274	536,089	-٩,٤٨٦,٣٤٧	-١٠,٥٢٧,٥٠٥	36,109,158
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	52,034,400	3,482,247	70,274	536,089	-٩,٤٨٦,٣٤٧	-١٠,٥٢٧,٥٠٥	36,109,158
الرصيد في ١/١/٢٠١٩	52,034,400	3,482,247	70,274	536,089	-٩,٤٨٦,٣٤٧	-١٠,٥٢٧,٥٠٥	36,109,158
الرصيد في ٣١/١٢/٢٠١٩	52,034,400	3,482,247	70,274	536,089	-٩,٤٨٦,٣٤٧	-٢,٤٤٥,٦٢١	35,696,054

التكلفة

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

شركة مساهمة مصرية

الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية

فى ٢٠١٩/١٢/٣١

(١) تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية وفقا لاحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ٨١ ولائحته التنفيذية اعتبارا من ١٩٨٥/٥/٢٢ .

وغرض الشركة القيام بكافة العمال فى المجالات العقارية وأعمال المقاولات والاشراف الفنى والهندسى واعداد دراسات الجدوى وعمل التصميمات الهندسية لها وللغير والقيام بكافة الخدمات اللازمة لذلك .

- تم اعتماد اصدار القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠١٩/١٢/٣١ من مجلس ادارة الشركة فى جلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٩ .

(٢) السياسات المالية المحاسبية المتبعة:

(أ) اسس اعداد القوائم المالية

تم اعداد القوائم المالية طبقا لمبدأ التكلفة التاريخية وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة وقد تم اتباع نفس السياسات المحاسبية المتبعة عند اعداد القوائم المالية الدورية السابقة .

(ب) ترجمة المعاملات الاجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصرى.

ويتم اثبات المعاملات بالعملات الاجنبية بالدفتر على اساس اسعار الصرف المعلنة للعملات الاجنبية وقت اثبات المعاملة وفى تاريخ الميزانية يتم اعادة تقييم ارصدة الاصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الاجنبية على اساس اسعار الصرف المعلنة فى ذلك التاريخ من البنوك التى تتعامل معها الشركة وتدرج فروق العملة الناتجة عن المعاملات خلال الفترة وكذلك من اعادة التقييم فى تاريخ الميزانية بقائمة الدخل.

ويتم ترجمة البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتى سجلت قيمتها بالقيمة العادلة بالعملة الاجنبية باستخدام اسعار الصرف التى كانت سائدة وقت تحديد القيمة العادلة.

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية
الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
فى ٢٠١٩/١٢/٣١

ج) الاصول الثابتة واهلاكها

ج/١) يتم اثبات الاصول الثابتة بتكلفة اقتنائها ويتم اهلاكها طبقا لطريقة القسط الثابت طبقا للعمر المقدر لها وایتخدام نسب اهلاك مناسبة وكالاعوام السابقة .

فيمايلى نسب الهلاك المستخدمة:

النسبة	
٢ %	* مبانى وانشاءات ومرافق
١٢.٥ %	* الات ومعدات واجهزة
٦ % حتى ١٠ %	* اثاث وتجهيزات
٢٠ %	* وسائل نقل وانتقالات
١٠ %	* برامج محاسبية
٤٠ %	* مهمات المواقع

ج/٢) يعاد النظر فى العمر الانتاجى المقدر والقيمة التخريدية لكل أصل من الأصول الثابتة بصفة دورية على الاقل عند نهاية كل سنة مالية وفى حالة وجود تغيير للتوقعات عن التقديرات السابقة فيجب معالجتها كتغير فى التقدير المحاسبى طبقا لمعيار المحاسبة رقم (٥) الخاص بالسياسات المحاسبية والتغييرات فى التقديرات المحاسبية والاختاء .

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية
الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
فى ٢٠١٩/١٢/٣١

(د) تحقق الايراد:

يتم اثبات اهم مكونات الايرادات كالتالى :

- (١) ايرادات بيع الوحدات المباعة بمشروع مركز التوفيقية التجارى والادارى يتم اثباتها على الاساس النقدى المحصل من العملاء عند التعاقد مع العملاء أو عند سداد الاقساط نظرا لعدم تحويل المخاطر والعوائد الاساسية لملكية الوحدة الى المشتري حيث أن عقود البيع تتيح للشركة استرداد الوحدات المباعة عند تأخير العميل فى سداد اكثر من قسط .
- وذلك طبقا لمتطلبات الفقرة رقم (٩) من ملحق المعيار المحاسبى رقم (١١) والخاص بالايراد .
- (٢) ايرادات المعاينات والاشراف يتم اثباتها عند اصدار فاتورة المطالبة أو عند اعداد مستخلصات مقاولى الباطن .

(هـ) ضريبة الدخل (الضريبة الحالية والضريبة المؤجلة)

تتضمن ضريبة الدخل على الارباح كل من الضريبة الحالية والضريبة المؤجلة ويتم اثباتها بقائمة الدخل باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببند حقوق الملكية والتي يتم اثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية هذا ويتم اثبات ضريبة الدخل على صافى الربح الخاضع للضريبة باستخدام اسعار الضريبة السارية فى تاريخ اعداد الميزانية بالاضافة الى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة .

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة من فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للاصول والالتزامات طبقا للاساس المحاسبى وقيمتها طبقا للاساس الضريبى هذا ويتم تحديد قية الضريبة المؤجلة باستخدام اسعار الضريبة السارية فى تاريخ اعداد الميزانية .

(ف) قائمة التدفقات النقدية

تم اعداد قائمة التدفقات النقدية وفقا للطريقة غير المباشرة وتعتبر النقدية ومافى حكمها هى النقدية فى البنوك والخزينة والودائع القصيرة الاجل التى يكون تاريخ استحقاقها فى خلال ثلاثة شهور أو أقل .

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

شركة مساهمة مصرية

الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية

فى ٢٠١٩/١٢/٣١

ز) الاستثمارات

الاستثمارات فى الأوراق المالية بغرض الاحتفاظ

يتم تبويب الاستثمارات فى الأوراق المالية بغرض الاحتفاظ ضمن الاصول المتداولة ويتم اثباتها بتكلفة اقتنائها على ان يعاد تقييمها فى تاريخ الميزانية بالقيمة المعادلة لها (القيمة السوقية) وتدرج فروق التغير فى قيمتها بقائمة الدخل تحت بند فروق اعادة تقييم استثمارات مالية .

ح) رأس المال

يتم تصنيف الأسهم العادية ضمن حقوق الملكية وتضاف علاوة الإصدار الى الاحتياطى القانونى وتستخدم مصاريف إصدار الأسهم لتغطية اية مصاريف عند زيادة رأس المال ويتم إضافة الفائض ان وجد للاحتياطيات.

ى) الاحتياطى القانونى

تطبيقا لاحكام قانون الشركات والنظام الاساسى للشركة فإنه يتم استقطاع ٥ % من الارباح السنوية كأحتياطى قانونى حتى يبلغ ٥٠ % من رأس المال المصدر .

ل) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص عند نشوء اى التزام قانونى أو استدلالى ناتج عن احداث سابقة ويكون من المرجح ان يتطلب ذلك استخدام للموارد لتسوية هذا الالتزام مع امكانية اجراء تقدير قابل للإعتماد عليه لقيمة هذا الالتزام هذا ويتم مراجعة المخصصات فى تاريخ القوائم المالية وتعديلها لظهار افضل تقدير.

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية
الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
فى ٢٠١٩/١٢/٣١

(م) الانخفاض فى قيمة الاصول (اضمحلال قيم الاصول)

يتم دراسة القيمة الدفترية للأصول المملوكة للشركة فى تاريخ الميزانية وفى حالة توافر مؤشرات تدل على انخفاض القيمة القابلة للاسترداد لهذه الاصول عن قيمتها الدفترية فانه يتم تخفيض قيمة هذه الاصول الى قيمتها القابلة للاسترداد ويحمل هذا التخفيض على قائمة الدخل .

(ن) النفقات اللاحقة على الاقتناء

لا تاخذ الشركة فى الاعتبار نفقات خدمة الاصل اليومية اللاحقة لاقتنائه أو انشائه ضمن القيمة الدفترية حيث تدرج هذه التكلفة فى قائمة الدخل عند حدوثها اما النفقات اللاحقة الخاصة باحلال أو استبدال المكونات الرئيسية للاصل يتم معالجة هذه النفقات كأصول ثابتة منفصلة لان عمرها الانتاجى المقدر يختلف عن العمر الانتاجى المقدر للاصل الاساسى .

(و) التقديرات المحاسبية

يتطلب اعداد القوائم المالية وفقا لمعايير المحاسبة المصرية قيام الادارة بعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على قيم الاصول والالتزامات والايرادات والمصروفات خلال الفترات والسنوات المالية هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات وليس هناك تغيرات فى التقديرات المحاسبية للمبالغ المثبتة فى الفترات الدورية السابقة للفترة المالية الحالية .

(ز) المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة

تثبت المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة التى تقوم بها الشركة فى سياق معاملتها العادية وفقا للشروط التى تضعها ادارة الشركة وبنفس اسس التعامل مع الغير .

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية
الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
فى ٢٠١٩/١٢/٣١

ح) العملاء والمدينون والارصدة المدينة الاخرى

يتم تسجيل العملاء والمدينون والارصدة المدينة الاخرى بقيمتها الاسمية ويتم تبويبها ضمن الاصول المتداولة وتظهر بالمركز المالى بالصافى مخصوما منها أية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها .

ط) الدائنون والارصدة الدائنة الاخرى

يتم اثبات الدائنون والارصدة الدائنة بالقيمة الاسمية لتعاقد كما يتم الاعتراف بالالتزامات (المستحقات) بالقيم التى سيتم دفعها فى المستقبل وذلك مقابل تسليم الاعمال او اداء الخدمة

ى) ادارة رأس المال

يتم الاحتفاظ برأس المال فى الحساب الجارى بفوائد وهو ما يقلل من مخاطر السيولة (الى حد الغائها) وتتحقق اضافة الى ايرادات الشركة لمواجهة جزء من المصروفات العمومية والادارية ولا توجد متطلبات خارجية مفوضة على ادارة رأس المال .

تتمثل ادارة رأس المال فىمقدرة الشركة فى الحفاظ على معدلات مالية قوية لدعم أنشطة الشركة وتعظيم قيمة حقوق المساهمين ولذلك فتتمثل سياسة مجلس الادارة فى الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للمحافظة على ثقة المستثمر والدائن ودعم النمو فى النشاط .

الإجمالي	برامج محاسبية	مهمات المواقع	مباني وإنشاءات	أثاث ومهمات مكاتب	وسائل نقل وانتقال	الات ومعدات
جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
2,643,621	25,000	1,280,215	280,000	242,837	590,500	225,069
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
2,643,621	25,000	1,280,215	280,000	242,837	590,500	225,069
2,369,137	17,083	1,201,615	145,134	221,015	590,497	193,793
54,536	5,000	14,400	5,600	18,396	0	11,140
0	0	0	0	0	0	0
2,423,673	22,083	1,216,015	150,734	239,411	590,497	204,933
219,948	2,917	64,200	129,266	3,426	3	20,136
219,948	2,917	64,200	129,266	3,426	3	20,136

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

شركة مساهمة مصرية

الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية

فى 2019/12/31

٣١ ديسمبر ٢٠١٨

31 ديسمبر ٢٠١٩

4- حسابات مدينة أخرى

24623	243623.36	مصاريف مدفوعة مقدما
16986993	0	دفعات مقدمة للمقاولين
22428	10928	تأمينات لدى الغير
590583	0	مصلحة الضرائب (خصم من المنبع)
273588	263100	مدينون متنوعون
289864	289864	الشركة العقارية المصرية السعودية بمدينة الخبر
60997	55998.25	تأمين مناقصات
8000	8000	تأمين مقاولات
4066740	3198636.69	غطاء خطاب الضمان
30831	61840	سلف العاملين
917106	1470597.40	عهد مستديمة
922363	922363.33	شركة الصعيد العامة للمقاولات
9902000	9902000	شركة الصعيد العامة للمقاولات مشروع 14 عمارة 6 أكتوبر
1339	1339	بيت التأمين المصرى السعودى
62442	62442.01	غرامات تحت التسوية
0	4000	جريدة الرأى للصحافة
	6487.98	مدينون شركات سمسرة
	17136715.02	مقاولى باطن

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية
الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
فى 2019/12/31

		اضمحلال فى قيمة الارصدة المدينة	(393452)(2843788)
		اضمحلال فى قيمة العهد	(838229)
		اضمحلال فى قيمة مقاولى الباطن	(1612108)
31538109	30974146.04	الاجمالى	

وافق مجلس ادارة الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية بجلستها المنعقدة فى 2012/4/8 على تأسيس الشركة المصرية السعودية ومقرها مدينة الخبر بمنطقة الدمام (شركة ذات مسئولية محدودة) وتعمل فى مجال المقاولات العامة – الاستثمار العقارى – الاستثمارات المالية بنسبة 87 % وجرى استكمال الاجراءات الخاصة بالتأسيس بعد تحسن الاوضاع الامنية والاقتصادية بالبلاد وانفراج التحويلات الخارجية طبقا لتعليمات البنك المركزى المصرى فى هذا الخصوص وتحسن فرص العمل والاستثمارات بالمملكة العربية السعودية الشقيقة .

(5) العملاء

بلغ رصيد العملاء فى 2019/12/31 مبلغ 23725016 جنيه .

البيان	2019/12/31	2018/12/31
عملاء استثمار عقارى	1150814.29	2165442
عملاء اعمال مقاولات	25407655.21	23558840
اضمحلال فى قيمة العملاء	2833454	صفر
الاجمالى	23,725,015.50	49499155

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

شركة مساهمة مصرية

الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية

في 2019/12/31

5/أ) عملاء استثمار عقارى

يمثل الرصيد في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 1150814.29 جنيه مصرى والرصيد عبارة عن :-
رصيد العملاء المشترين لوحدات بمشروع دارنا بالمعادى ومشروع التوفيقية .

5/ب) عملاء أعمال مقاولات

يمثل الرصيد في 2019/12/31 مبلغ 25407655.21 جنيه مصرى

2019/12/31

529661.30	النصر العامة للمقاولات
100852.30	مصر للمشروعات الميكانيكية
1994	ادارة المشروعات الكبرى - عمارة بالبحيرة
2859774.70	جهاز اراضى وزارة الداخلية السنايل
2193151.90	الهيئة الهندسية للقوات المسلحة - 5 عمارات الهايكستب
962751	الهيئة الهندسية للقوات المسلحة - 2 عمارات الهايكستب 3
162.40	شركة النيل العامة لانشاء الطرق
827064.44	ادارة المشروعات الكبرى - 4 اس سدر
1033833.75	ادارة المشروعات الكبرى - 5 عمارات الطور
3.88	ادارة المشروعات الكبرى - برج العرب
38616	ادارة المشروعات الكبرى - عثمان عبد العال
610980.31	ادارة المشروعات الكبرى - جاردنيا
33480.03	ادارة المشروعات الكبرى - غرافة شعيب
33692	ادارة المشروعات الكبرى - الدربك
2687545.95	ادارة المشروعات الكبرى - الاقصر
19357.40	مشروع رفع كفاءة محكمة الاقصر
9241504.90 20	مشروع شركه مدينه نصر بأكتوبر
1986504.12	مشروع شركه مدينه نصر بأكتوبر 12
2246725.30	ملاعب الشيخ زايد
	الاجمالى

25407656.48

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية

الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية

فى 2019/12/31

6) استثمارات مالية بغرض الاحتفاظ

بلغت الاستثمارات فى 31 ديسمبر 2019 مبلغ 35980 جنيه وتتمثل فى الآتى

- 1- صندوق سنابل الاستثمارى بالبنك الوطنى للتنمية بـصافى قيمة قدرها 35980 جنيه مصرى وتمثل قيمة شراء عدد 250 وثيقة بقيمة اسمية 100 جنيه مصرى للوثيقة الواحد بالصندوق السنابل الاستثمارى بالبنك الوطنى للتنمية المتضامن فى ادارة هذا الصندوق مع بنك الشركة المصرفية ويتم تحديد قيمة الاضمحلال فى حالة وجود ادلة موضوعية على خسائر اضمحلال فى القيمة التى تقاس فيه الخسارة على انها الفرق بين القيمة الدفترية للاصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .

7- النقدية بالبنوك والخزينة

بلغ رصيد النقدية بالبنوك والخزينة فى 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 385769 جنيه مصرى وبيانها كالتالى:

البيان 2018/12/201931/12/31

النقدية	6599.52	31460
بنوك حسابات جارية	88922.99	28940
ودائع لاجل	500000	525547
بنوك حسابات دائنة	(209753.10)	(187223)
الاجمالى	385769.41	398724

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

شركة مساهمة مصرية

الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية

فى 2019/12/31

8- رأس المال

اكتتب المؤسسون فى رأس مال الشركة بأسهم عددها 1000 سهم بقيمة مليون جنيه مصرى وطرحت باقى الاسهم ومقدارها 1000 سهم بقيمة مليون جنيه طبقا لموافقة هيئة سوق المال ليصبح اجمالى رأس المال المصدر للشركة 2 مليون جنيه ورأس المال المرخص به 5 مليون جنيه .

بتاريخ 1991/6/15 وبموجب اجتماع الجمعية العامة الغير العادية للشركة تم تعديل رأس مال الشركة المصدر ليصبح 4 مليون جنيه ورأس المال المرخص به 10 مليون جنيه .

وبموجب اجتماع الجمعية العامة الغير عادية للشركة فى 1997/6/14 تم زيادة رأس المال المصدر الى اربعة مليون وثمانمائة الف جنيه ، ورأس المال المرخص به الى 20 مليون جنيه وتم تخفيض قيمة السهم من 1000 جنيه الى 100 جنيه وذلك لسهولة التداول بالبورصة .

وبتاريخ 1998/6/19 وبموجب محضر اجتماع مجلس الادارة تم زيادة رأس مال الشركة المصدر من 4.8 مليون جنيه الى 5913 مليون جنيه كإكتتاب لقدامى المساهمين فى الشركة فقط .

وطبقا لقرار الجمعية العامة العادية للشركة المنعقدة فى 2001/3/30 تم الموافقة على توزيع 10 % (اسهم مجانية) بنسبة حصة المساهمين من اسهم رأس المال المصدر من ارباح السنة المالية المنتهية فى 2002/12/31 وتم زيادة راس المال المصدر من 5913000 جنيه الى 6504300 جنيه .

وبذلك اصبح راس المال المرخص به 20 مليون جنيه .

وبتاريخ 2004/10/20 قررت لجنة قيد الاوراق المالية ببورصة الاوراق المالية بتجزئة القيمة الاسمية للسهم من 100 جنيه الى 10 جنيه موزعة على عدد 650430 سهم بقيمة اسمية للسهم الواحد 10 جنيه .

وبتاريخ 2009/8/19 قررت الجمعية الغير عادية زادة راس المال المصدر من 6504300 جنيه مصرى الى 39025800 جنيه بزيادة قدرها 32521500 جنيه لعدد اسهم 3252150 سهم بقيمة اسمية قدرها 10 جنيه مصرى للسهم (مع تحصيل مصاريف اصدار اسهم قدرها 25 قرش للسهم الواحد من اسهم الزيادة ورقم التاشير بالسجل التجارى للشركة على زيادة راس المال فى تاريخ 2009/12/23 .

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

شركة مساهمة مصرية

الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية

فى 2019/12/31

وافقت الجمعية العمومية العادية بتاريخ 2013/10/3 على مشروع توزيع الارباح وقررت توزيع سهم لكل خمسة اسهم وتم زيادة راس المال ليصبح 46830960 مليون جنيه للعدد 4683096 سهم بقيمة اسمية 10 جنيه مصرى للسهم وتم التأشير بالسجل التجارى للشركة

بتاريخ 2016/1/14 تم قيد اسهم زيادة راس مال الشركة من 46.830 مليون جنيه الى 52.034 جنيه بزيادة قدرها 5.2 مليون جنيه ممولة من ارباح عام 2014 وموزعة على 520 الف سهم بقيمة اسمية 10 جنيهات للسهم الواحد وتمت الزيادة من خلال توزيع اسهم مجانية بواقع سهم لكل 9 اسهم اصلية .

(9) الاحتياطات

بلغت قيمة الاحتياطات فى 31 ديسمبر 2019 مبلغ 4088610 جنيه

البيان 2018/12/201931/12/31

3467405	3482247	احتياطى قانونى
70274	70274	احتياطى راسمالى
536089	536089	احتياطى عام
4088610	4088610	الاجمالى

(10) المخصصات

بلغت قيمة المخصصات فى 2019/12/31 مبلغ 498970 جنيه وبيانها كالتالى :

البيان 2018/12/201931/12/31

432470	432470	مخصص ضرائب
66500	66500	مخصص قضايا
498970	498970	الاجمالى

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية
الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
فى 2019/12/31

(11) حسابات دائنة اخرى

2018/12/31	2019/12/31	
454349	0	اتحاد ملاك التوفيقية
265742	306771.01	الهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية
104962	0	دائنون متنوعون
	601557	الموردون - ارصدة دائنة
5701900	5701900.26	شركة الصعيد العامة للمقاولات
48541	48450.90	رسوم تسجيل مركز التوفيقية التجارى
159545	159545	عملاء دفعات مقدمة
4000	4020	مبالغ تحت التسوية
	1063363.74	المصروفات المستحقة
1190391	195620.70	دائنو توزيعات
1696194	1696194	شركة سكن للتمويل العقارى
0	2760	مساهمة تكافيلية مستحقة
11290545	9283587.25	الاجمالى
		<u>الالتزامات الضريبية المستحقة</u>
2755049	2147158.29	مصلحة الضرائب العامة بمبلغ
14045594	1141100	الاجمالى

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية
الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
فى 2019/12/31

(12) إيرادات النشاط

بلغت إيرادات النشاط فى 2019/12/31 مبلغ 374343 جنيه

البيان 2019/12/31

إيراد مشروع انشاء 2 عمارة بجاردينا 324343.58

إيراد بيع وحدات 50000

الإجمالى 374343 جنيه

(13) تكلفة إيرادات النشاط

بلغت تكاليف العمليات فى 2019/12/31 مبلغ 185101 جنيه وهى عبارة عن :

تكلفة نشاط المقاولات 185101 جنيه

(14) المصروفات العمومية :

بلغت قيمة المصروفات فى 2019/12/31 مبلغ 1483814 جنيه

ومرفق كشف تحليل المصروفات العمومية

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية
الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
فى 2019/12/31

(15) رواتب مقطوعة وبدلات حضور وانتقال اعضاء مجلس الادارة

يبلغ الرصيد فى 2019/12/31 مبلغ 1332000 جنيه وبيانها كالتالى :

البيان 2018/12/201931/12/31

1200000	1200000	رواتب مقطوعة
81000	133200	بدلات
1281000	2532000	الاجمالى

(16) نصيب السهم من الخسارة

بلغ نصيب السهم من الخسارة عن السنة المالية المنتهية فى 2019/12/31 (47). جنيه

البيان 2019/12/31

(2445621)	صافى خسائر العام
5203440	يقسم على عدد الاسهم المتاحة

خسارة السهم (47).

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

شركة مساهمة مصرية

الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية

فى 2019/12/31

17) الاستمرارية

تم اعداد القوائم المالية للشركة على اساس توافر فرض الاستمرارية وذلك استنادا لرؤية الادارة وتوقعاتها بتنبؤات مالية مستقبلية جيدة والتي تتمثل وفقا لما هو وارد تفصيلا فى تقرير مجلس ادارة الشركة فى النجاح فى تحصيل كثير من المتأخرات المستحقة على بعض الجهات وكذا حسم بعض الخلافات الهامة بشأن عمليات مع جهات اخرى والتي انعكست فى الفترة التالية لتاريخ القوائم .

18) الادوات المالية وادارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الادوات المالية للشركة فى الاصول المالية (ارصدة النقدية والبنوك والعملاء وبعض ارصدة المدينين والارصدة المدينة)

وكذا الالتزامات المالية (الارصدة الدائنة)

وقد يترتب على استخدام الشركة للادوات المالية تعرضها للمخاطر المالية المتمثلة فى

- 1) **خطر الائتمان:** ويتمثل خطر الائتمان فى خطر عدم وفاء احد اطراف الادوات المالية لالتزاماته ويعرض الطرف الاخر لخسائر مالية وينشا هذا الخطر بصفة رئيسية من عملاء الشركة والمدينون الآخرون .
- 2) **خطر سعر العائد:** تقوم الشركة بمراقبة تواريخ استحقاق الاصول والتزامات المالية مع اسعار الفوائد المرتبطة بها .
- 3) **خطر السيولة:** يتمثل خطر السيولة فى خطر عدم وفاء الشركة لالتزاماتها فى تاريخ استحقاقها ان منهج الشركة فى ادارة السيولة هو التاكيد كلما امكن ذلك من ان لديها السيولة الكافية لمقابلة التزاماتها فى تاريخ استحقاقها فى الظروف العادية والحرية دون ان تتكبد خسائر غير مقبولة او الحاق الضرر بسمعة الشركة كما تتأكد من توافر السيولة الكافية عند الطلب لمواجهة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها اعباء الالتزامات المالية .
- 4) **تغطية مخاطر التقلبات فى التدفقات النقدية:**

هو التحوط لآثر التخيرات فى التدفقات النقدية المرتبطة باصول او التزامات محددة (مثل الفائدة المسددة على الالتزامات ذات سعر فائدة متغير وتلك المرتبطة بمعاملات مستقبلية محددة والتي قد تؤثر على نتائج الاعمال)

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية
شركة مساهمة مصرية
الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية
عن الفترة المالية المنتهية
فى 2019/12/31

(19) القيمة العادلة للادوات المالية :

طبقا لاسس التقييم الكتبعة فى تقييم اصول والتزامات الشركة فان القيمة العادلة للاصول والالتزامات المالية لاتختلف اختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية فى تاريخ الميزانية .

(20) الموقف الضريبي

(أ) بالنسبة لضريبة شركات الاموال ووعاء القيم المنقولة

السنوات من بدء النشاط حتى نهاية 2000 تم فحصها وسداد الضريبة المطلوبة .
السنوات 2004/2001 تم اخطار الشركة بنموذج 19 ض شركات اموال وتم الطعن على ماجاء به وتم اخطار الشركة بقرار لجنة الطعن بتاريخ 2018/11 وقامت الشركة بالطعن عليه امام القضاء الادارى بمجلس الدولة .
السنوات من 2013/2005 الشركة ملتزمة بتقديم الاقراراتالضريبية فى مواعيدها المنصوص عليها قانونا وجارى فحصها حاليا .

(ب) بالنسبة لضريبة كسب العمل

تم فحص الشركة ضريبيا حتى عام 2004 وتم حسم اوجه الخلاف باللجنة الداخلية بالمأمورية وقد تم السداد حتى ذلك التاريخ والشركة ملتزمة فى تقديم الاقرارات الربع سنوية عن ضريبة كسب العمل اعتبارا من عام 2006 طبقا لقواعد قانون الضرائب الجديد وتم فحص السنوات من عام 2005 حتى عام 2012 وتم اخطار الشركة بقرار لجنة الطعن بتاريخ 2018/10 وقامتالشركة بالطعن عليه امام القضاء الدارى بمجلس الدولة .

(ج) بالنسبة لضريبة الدمغة

تم فحص الشركة حتى 2006/1/30 وقد تم السداد ضريبة الدمغة عن الاوعية التى لم تؤد عنها حتى ذلك التاريخ .

الشركة العقارية للبنوك الوطنية للتنمية

شركة مساهمة مصرية

الايضاحات المتممة والمكملة للقوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية

فى 2019/12/31

(د) نظام الخصم تحت الحساب

من بداية النشاط وحتى عام 2005 تم الفحص والتسوية لهذه الفترة مع مصلحة الضرائب ما بعد 2005 لم يتم الفحص من قبل مأمورية الضرائب المختصة والشركة ملتزمة بالخصم من المتعاملين معها وتوريد المخصوم فى الميعاد القانونى .

(و) ضريبة المبيعات

تم تسجيل الشركة بمأمورية ضرائب المبيعات – مأمورية المقاولات ويتم تقديم الاقرارات الشهرية بصورة منتظمة .

(هـ) الضريبة العقارية

تم تقديم الاقرارات الضريبية وفقا للقانون .

(و) التأمينات الاجتماعية :

الشركة منتظمة فى سداد كافة المستحقات للهيئة القومية للتأمينات الاجتماعية ويتم سداد تأمينات العاملين بصورة منتظمة .

21) الالتزامات المحتملة

خطابات الضمان – بلغ رصيد خطابات الضمان الصادرة بناء على طلب الشركة من البنوك لصالح اطراف ثالثة فى 2019/12/31 بمبلغ 21422751 جنيه على النحو التالى.

خطابات ضمان مقدمة

9115020

خطابات ضمان نهائية

12307731