



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان

www.hdb-egy.com

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"

=====

القوائم المالية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في
٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

=====



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



تقرير مجلس الإدارة
عن القوائم المالية المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠
=====

يتشرف مجلس إدارة بنك التعمير والإسكان بعرض نتائج الأعمال التي تحققت خلال التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠.

لقد شهدت الفترة خلال الربع الثالث من عام ٢٠١٩ صدور قرارات من البنك المركزي المصري بشأن خفض أسعار الائتمان والخصم وأسعار الكريدور في حدود ٢,٥% وذلك لدعم الاستثمار والحد من الضغوط التضخمية وهذه القرارات لها تأثير لحظي على انخفاض إيرادات النشاط في حين تبقى تكاليف بعض الأنشطة مثل الودائع لأجل بنفس تكاليفها لحين تجديدها مما يؤثر لبعض الوقت على انخفاض ربحية البنك في الأجل القصير.

هذا بالإضافة الى القرارات الأخرى السابق تطبيقها منذ بداية العام وحتى الربع الثاني من عام ٢٠١٩ والتي تمثلت في تطبيق معيار ٩ IFRS، والذي يهدف الى المزيد من التحوط في حساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتي تؤثر بالسلب على صافي ربح البنك فضلاً عن ارتفاع أسعار الخدمات الحكومية والتضخم في أسعار الأصول التي يقوم البنك بشرائها لافتتاح فروع جديدة مما يؤثر على زيادة المصروفات والاهلاكات عن الأعوام السابقة.

وفي ظل هذه التحديات وبفضل حرفة الإدارة التنفيذية للبنك وعامله ومجلس إدارته والمتابعة المستمرة لكافة مؤشرات البنك وشركاته استطاع مصرفنا من تحقيق مؤشرات متنامية على كافة بنود الميزانية وقائمة الدخل المجمعة عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠

وتعرض فيما يلي المؤشرات المالية لمصرفنا عن التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠ والتي تؤكد على نجاح البنك وشركاته في تحقيق أهدافه عن عام ٢٠١٩. وفيما يلي ملخص لنتائج أعمال البنك وشركاته عن الربع الثالث من عام ٢٠١٩:

ملخص قائمة الدخل المجمعة:

(القيمة بالمليون جنيه)

قائمة الدخل	الرصيد في ٢٠١٩/٩/٣٠	الرصيد في ٢٠١٨/٩/٣٠	معدل التغير %
صافي الدخل من العائد	٢ ١٣٢,٨	٢ ٤٤٠,١	(١٢,٦) %
صافي الدخل من الاتعاب والعمولات	٢٢٠,٦	٢٠٥,٢	٧,٥ %
توزيعات الأرباح	٦,١	٤,٤	٣٨,٦ %
صافي دخل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٤٧,٩	٥٥,٦	(١٣,٨) %
أرباح مشروعات البنك الإسكانية	٤٩٥,٨	٥٦٥,٥	(١٢,٣) %
نصيب البنك في أرباح الشركات الشقيقة	١٩٣,٩	٩٨,٥	٩٦,٩ %
رد (عبء) الأضمحلال عن خسائر الائتمان	٣١,٤	(٥,٧)	(٦٥٠,٩) %
رد (عبء) مخصصات أخرى	٤٠	(٢٩٧,٧)	(١١٣,٤) %
إيرادات أخرى	٢٠٠,٦	٨٠,٣	١٤٩,٨ %
إيرادات تشغيلية	٣ ٣٦٩,١	٣ ١٤٦,٢	٧,١ %
مصروفات إدارية	(١ ٢٦٣,١)	(١ ٠٣١,٣)	٢٢,٥ %
صافي الربح قبل ضرائب الدخل	٢ ١٠٦	٢ ١١٤,٩	(٠,٤) %
مصروفات ضرائب الدخل	(٣٩٢,٨)	(٥٣١,٢)	(٢٦,١) %
صافي أرباح الفترة	١ ٧١٣,٢	١ ٥٨٣,٧	٨,٢ %



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان



www.hdb.egy.com

ملخص المركز المالي المجمع

(القيمة بالمليون جنيه)

المركز المالي	الرصيد في ٢٠١٩/٩/٣٠	الرصيد في ٢٠١٨/١٢/٣١	معدل التغير %
نقدية وارصدة لدى البنك المركزي	٤٤١٧,٢	٢٤٨٦,٣	٧٧,٧%
ارصدة لدى البنوك	١٢٤٠١,٧	٨٧٧٣,٢	٤١,٤%
قروض وتسهيلات للعملاء	١٦٢٧٤,٣	١٣٦٠٩,٣	١٩,٦%
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٣٩٧	٣٧٦,٥	٥,٤%
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	٤٨٨,٩	١٣٣٩,١	(٦٣,٥)%
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	١٠٥٧١,٨	١٢٦٨٩,٧	(١٦,٧)%
استثمارات في شركات شقيقة	١٨٤٥,٨	١٨٢٢,٥	١,٣%
مشروعات الإسكان	٢٧٠٣,٩	٢٦٤٩,٣	٢,١%
أصول أخرى	٣٦٢٩,٣	٢٤٨٥,٧	٤٦%
إجمالي الأصول	٥٢٧٢٩,٩	٤٦٢٣١,٦	١٤,١%
ارصدة مستحقة للبنوك	١٠٥٠,٥	٤٥٦,٩	١٢٩,٩%
ودائع العملاء	٣٨٤٦٤,٥	٣٣٨٥٤	١٣,٦%
التزامات أخرى	٦١٨٣,٢	٥٨٠,٢	٦,٦%
إجمالي الالتزامات	٤٥٦٩٨,٢	٤٠١١٢,٩	١٣,٩%
إجمالي حقوق الملكية وحقوق الأقلية	٧٠٣١,٧	٦١١٨,٧	١٤,٩%
إجمالي الالتزامات وحقوق الملكية وحقوق الأقلية	٥٢٧٢٩,٩	٤٦٢٣١,٦	١٤,١%

من العرض السابق يتضح ان نتائج مصرفنا في التسع أشهر الأولى من عام ٢٠١٩ تعبر عن قوة البنك وشركاته وتشهد على متانة مركزه المالي بفضل سلامة أنظمة إدارة المخاطر التي يتبعها والتي تمكنه من تعزيز مكافئته التنافسية والحفاظ على حصته السوقية التي تمكنه من ان يكون مصرفنا من أكبر ١٠ بنوك في مصر.

ويتعهد مصرفنا بمواصلة أدائه القوى على كافة مؤشرات خلال الفترة القادمة مستعيناً بالله وبفكر الإدارة المصرفية المحترفة لأعضاء مجلس إدارته وكفاءة عامله، والعمل على تعزيز مكانة البنك وشركاته بالسوق المصرفية من خلال التوسع وزيادة الانتشار بكافة محافظات الجمهورية.

ولذا يطيب لي أن اختتم كلمتي بالتوجه بالشكر لزملائي أعضاء مجلس الإدارة والعاملين بالبنك على ما بذلوه من جهد.

والله ولي التوفيق ،،،

رئيس مجلس الإدارة

((محمد فتحي السباعي منصور))

تحريراً في: ٢٠١٩/١١ /

تقرير الفحص المحدود

الى السادة/ أعضاء مجلس إدارة بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للمركز المالي المجمع المرفق لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وكذا القوائم المبيعة للدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية المبيعة والعرض العادل والواضح لها طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس إدارة البنك المركزي المصري في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعلقة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية المبيعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المبيعة عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين بالبنك عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقل الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد باننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المبيعة.

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود لم ينم إلى علمنا أمور تجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المبيعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع للبنك في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ وعن أدائه المالي المجمع وتدفقاته النقدية المبيعة عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس إدارة البنك المركزي المصري في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعلقة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين المصرية السارية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية الدورية المبيعة.

مراقبو الحسابات

سامح سعد محمد عبد المجيد



الجهاز المركزي للمحاسبات



محاسبون قانونيون ومستشارون



B T وحيد عبد الغفار وشركاه

محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
المركز المالي المجمع في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	ايضاح رقم	الأصول
جنية مصري	جنية مصري		
٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	٤ ٤١٧ ٢١٠ ١٨١	١٦	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٨ ٧٧٣ ٢٠٧ ٦٩٧	١٢ ٤٠١ ٦٦٨ ٨٣٨	١٧	أرصدة لدى البنوك
١٣ ٦٠٩ ٢٥٤ ٤٠٤	١٦ ٢٧٤ ٣١٣ ٥١٨	١٨	قروض وتسهيلات للملاء
٣٧٦ ٥٤٥ ٧٨٠	٣٩٦ ٩٨٩ ٨٧٧	١٩	استثمارات مالية
١ ٣٣٩ ٠٧٣ ٤٠٢	٤٨٨ ٩٣٠ ٢٤٩	٢٠	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٢ ٦٨٩ ٦٥٣ ٠٤٤	١٠ ٥٧١ ٧٩٢ ٤٢٨	٢٠	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١ ٨٢٢ ٥١٤ ٥٨١	١ ٨٤٥ ٨٢٥ ٩٩٣	٢١	بالتكلفة المستهلكة
٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	٢ ٧٠٣ ٩٤١ ٧٦٤	٢٢	استثمارات في شركات شقيقة
٨٤ ٣٠٧ ٠٢٨	١١٤ ٣١٨ ٣٥٨	٢٣	مشروعات الاسكان
١٢١ ٢٣٠ ١٧١	٧٣ ٣٦٧ ٣١١	٢٤	استثمارات عقارية
١ ٥٦٤ ٦٥٦ ٣١٣	٢ ٤٩١ ٥١٨ ٤٣١	٢٥	أصول غير ملموسة
--	٤٢ ٧٠١ ٩٦٧	٢٦	أصول أخرى
٧١٥ ٥٠٣ ٣١٩	٩٠٧ ٣٨٠ ٦٤٤	٢٦	أصول ضريبية مؤجلة
٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥	٥٢ ٧٢٩ ٩٥٩ ٥٥٩		أصول ثابتة
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	١ ٠٥٠ ٥٠٣ ٥٠٣	٢٧	أرصدة مستحقة للبنوك
٣٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠٤٩	٣٨ ٤٦٤ ٥٢١ ٧١٣	٢٨	ودائع العملاء
٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	٧٨٨ ١٣٦ ٧٤٧	٢٩	قروض أخرى
٦١٢ ٩٩٤	٦ ٨٤١ ٥٤٨	٣٠	دائنو التوزيعات
٤ ٢٠٠ ٢١٢ ٢٧٣	٤ ٣٢٤ ٢٢٩ ٥٤٨	٣٠	التزامات أخرى
٦٧٤ ٥١٣ ٤٧٩	٩٨٧ ٥٩٠ ٨٢١	٣١	مخصصات أخرى
١٨٥ ٥٣٧ ٧٧١	٤٣ ٩٠٤ ٥٨٢	٣٢	التزامات ضرائب الدخل الجارية
٢ ٨٩٩ ٧٠٦	--	٣٢	التزامات ضريبية مؤجلة
٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	٣٢ ٥١٣ ٤٨٨	٣٣	التزامات مزايا التقاعد العلاجية
٤٠ ١١٢ ٨٦٤ ٩٨٩	٤٥ ٦٩٨ ٢٤١ ٩٥٠		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤	رأس المال المدفوع
--	٣٧٩ ٥٠٠ ٠٠٠	٣٥	المجنب لزيادة رأس المال
١ ٧٩٩ ٦٦٢ ٥٥٦	٢ ٣٤٠ ٧٩٦ ٣٧٧	٣٥	احتياطيات
٢ ٩٦٤ ٤٥٣ ١٠٥	٢ ٨٦٣ ٥٣٨ ٢١٩		أرباح محتجزة (متضمنة صافي أرباح الفترة / العام)
(١ ٦٤١ ١٠٤)	٨٨ ٧٢٧ ٢٢٦		الدخل الشامل الآخر
٦ ٠٢٧ ٤٧٤ ٥٥٧	٦ ٩٣٧ ٥٦١ ٨٢٢		إجمالي حقوق الملكية
٩١ ٢٠١ ٩٤٩	٩٤ ١٥٥ ٧٨٧		حقوق الأقلية
٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥	٥٢ ٧٢٩ ٩٥٩ ٥٥٩		إجمالي الالتزامات و حقوق الملكية وحقوق الأقلية

* الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها
* تقرير المحصن المحدود (مرفق)

رئيس مجلس الإدارة

فتحي السباعي منصور

نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو

المنتدب
حسن إسماعيل غانم

رئيس قطاع الشئون المالية

جمال محمود سليمان

مراقبو الحسابات

سامح سعد محمد عبد المجيد

الجهاز المركزي للمحاسبات

شريف الكيلاني

E Y المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
محاسبون قانونيون ومستشارون

طارق صلاح

B T وحيد عبد الغفار وشركاه
محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل المجمعة
عن التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

إيضاح رقم	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠ جنية مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٨/٩/٣٠ جنية مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٩/٩/٣٠ جنية مصري	التسعة أشهر المنتهية في ٢٠١٨/٩/٣٠ جنية مصري
٦	عائد القروض و الإيرادات المشابهة	٤ ٨٥٨ ٧٤٨ ٢٥٩	٤ ٦٥٨ ٩٢٠ ٥٥٨	١ ٥١٠ ٩٢٤ ٨١٠
٦	تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة	(٢ ٧٢٥ ٩٦٧ ٧٦٩)	(٢ ٢١٨ ٨٤١ ٨٧٩)	(٧١٥ ٣٩٠ ٩٤٣)
	صافي الدخل من العقد	٢ ١٣٢ ٧٨٠ ٤٩٠	٢ ٤٤٠ ٠٧٨ ٦٧٩	٧٩٥ ٥٣٣ ٨٦٧
٧	إيرادات الاعتاب و العمولات	٢٤٧ ٩٥٩ ٦٥٦	٢٢٧ ٠٩٣ ٧٥٠	٥٩ ٤٧٥ ٩٤٣
٧	مصروفات الاعتاب و العمولات	(٢٧ ٣٧٠ ٠٩٧)	(٢١ ٨٤٥ ٩٥٣)	(٨ ١١٨ ٦٦٣)
	صافي الدخل من الاعتاب و العمولات	٢٢٠ ٥٨٩ ٥٥٩	٢٠٥ ٢٤٧ ٧٩٧	٥١ ٣٥٧ ٢٨٠
٨	توزيعات الأرباح	٦ ١٠٦ ٣٥٩	٤ ٤٤٦ ٢٦٩	٦٨١ ٣٠٦
٩	صافي دخل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	٤٧ ٨٥٢ ١٣٦	٥٥ ٥٩٨ ١٦٨	١ ٠٩٠ ٩٧٦
١٠	أرباح مشروعات البنك الإسكانية	٤٩٥ ٧٦٠ ٤٩٧	٥٦٥ ٥٤٧ ٧٨٥	٢٢٠ ١٨٥ ٢١٨
	إيرادات ادارة الأصول السياحية	٣ ٤٧٥ ٦٦٧	٢ ٣٨٤ ٢٩٤	٨٥١ ٩٨٧
	إيرادات الامن والنظافة	٨ ٥٤٩ ٧٠٤	٤ ٣١٢ ٠٤٨	١ ٢٢٢ ٧٧٣
	إيرادات الترويج المالي والعقارى	١٠٦ ٠٤٠	١ ٢٨٢ ٢٥٢	--
	إيرادات خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية	٥١٤ ٦٢٠	٢٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠٠٠
	إيرادات نقل الأموال	٩ ٤٩٧ ١٧٤	١١ ٠٣٢ ٧٧٠	١ ٥٠٠ ٨٨٧
	إيرادات التاجير التمويلي	٣٣ ٦٧٣ ٥٣٤	--	٣٣ ٦٧٣ ٥٣٤
	مصاريف ادارة الأصول السياحية	(٢٤ ٠٣٢ ٦١٣)	(١٨ ٣٠٧ ١٧٠)	(٦ ٦٦٥ ٠٩٨)
	مصاريف الامن والنظافة	(٢٣ ٥٨٧ ٢٦٣)	(٢٠ ٨٨٢ ٦٦٠)	(٦ ٧٥٩ ٧١٢)
	مصاريف الترويج المالي والعقارى	(١ ٧٠٠ ٧١٦)	(١ ٣٩٧ ٤٣١)	--
	مصاريف خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية	(١٢ ٦٦٨ ٠٠٧)	(١٢ ٦٦٤ ٢٠٢)	(٣ ٥٢٩ ٣٣٥)
	مصاريف نقل الأموال	(١٨ ٩٦٣ ١٣٠)	(٢٢ ٥١١ ٩٩٦)	(٣ ٢٤١ ٧٧٦)
	مصاريف التاجير التمويلي	(٣ ٤٣٩ ٣٥٤)	--	(٣ ٤٣٩ ٣٥٤)
	نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة	١٩٣ ٩٢٢ ٢٨٦	٩٨ ٥٣٩ ٠٠٤	٥٧ ٥٧٨ ٩٦٢
	خسائر الاستثمارات المالية	(٣ ٣١٥ ٠٠٠)	--	--
١٣	رد (عبء) الإضمحلال عن خسائر الإنتمان	٣١ ٣٦٤ ٧٤٢	(٥ ٦٨٣ ٤٦١)	١٠٥ ٥٤٨ ١٩٢
٣١	رد (عبء) مخصصات أخرى	٣٩ ٩٥٠ ١٦٠	(٢٩٧ ٧١٨ ١٩٧)	(١٧٦ ٣٨٨ ٧٢٢)
١١	مصروفات إدارية	(١ ١٧٨ ٧٤٩ ٩٩٢)	(٩٥٥ ٥٤٩ ٩٦١)	(٣٧٨ ٤٢٠ ٣٩٠)
١٢	إيرادات تشغيل أخرى	١٤٨ ٣١٣ ٠٠٣	٦١ ٠٠٧ ٢٨٨	٢٨ ٣٦٩ ٥٣٣
	صافي أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل	٢ ١٠٦ ٠٠٩ ٨٩٦	٢ ١١٤ ٩٦١ ٢٧٦	٦٨٨ ٩٥٥ ٩٤٨
١٤	مصروفات ضرائب الدخل	(٣٩٢ ٨٠٤ ٤٠٢)	(٥٣١ ٢١٥ ٩٠٠)	(١٨١ ٧٣٣ ٤٣٥)
	صافي أرباح الفترة	١ ٧١٣ ٢٠٥ ٤٩٤	١ ٥٨٣ ٧٤٥ ٣٧٦	٥٠٧ ٢٢٢ ٥١٣
	نصيب الأقلية في صافي أرباح الفترة	٩ ١٦٦ ٩٠٠	١٠ ٩٨٣ ٤٩١	٣ ٣٧١ ٢٩٣
	نصيب الأغلبية في صافي أرباح الفترة	١ ٧٠٤ ٠٣٨ ٥٩٤	١ ٥٧٢ ٧٦١ ٨٨٥	٥٠٣ ٨٥١ ٢٢٠
	نصيب الأغلبية في صافي أرباح الفترة	١ ٧١٣ ٢٠٥ ٤٩٤	١ ٥٨٣ ٧٤٥ ٣٧٦	٥٠٧ ٢٢٢ ٥١٣
١٥	نصيب السهم في صافي أرباح الفترة	١٣,٤٧	١٢,٤٣	