



Housing & Development Bank
بنك التعمير والإسكان

www.hdb-egy.com

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"

=====

القوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

=====

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي بنك التعمير والإسكان " شركة مساهمة مصرية "

تقرير عن القوائم المالية المجمعة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وماخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية المجمعة

هذه القوائم المالية المجمعة مسؤولة إدارة البنك ، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لقواعد إعداد و تصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة عن مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعدة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة ، 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 اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

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

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

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

السري

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي المجمع لبنك التعمير والاسكان في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ، وعن أدائه المالي المجمع وتدفعاته النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة عن مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعدلة بموجب التعليمات الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المجمعة .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

لم يتبين لنا مخالفة البنك خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ لأي من أحكام قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد رقم ١٩٤ لسنة ٢٠٢٠ والذي حل محل القانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ اخذاً في الاعتبار فترة توفيق الأوضاع طبقاً لأحكام القانون .
يمسك البنك حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام البنك على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المجمعة 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 البنك وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .



سامح سعد محمد عبد المجيد

الجهاز المركزي للمحاسبات

شريف الكيلاني

EY المتضامنون للمحاسبة
والمراجعة

محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ٢٠ فبراير ٢٠٢١

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
 الميزانية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	ايضاح رقم	الأصول
٤ ٢٧٦ ١٩٤ ٨٥٥	٥ ٨٠٠ ٤٩٥ ٧٣٣	١٦	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤	١٧	أرصدة لدى البنوك
١٧ ١٩٥ ٧٥٩ ٩٦٦	١٨ ٩٦٢ ١٢٤ ٠٨١	١٨	قروض وتسهيلات للعملاء
٤١٦ ٢٧٧ ٤٠٠	٤٣٨ ٥١٨ ٧٦٨	١٩	استثمارات مالية
١ ٩٣٣ ٦٨١ ٠٣٨	١٨ ٧٣٧ ٣٦٤ ٧٢٨	٢٠	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٤ ٥٥٠ ٠٤٤ ٤٣٦	٥ ٥١٥ ٤١٥ ٣٦٧	٢٠	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
١ ٨٧٧ ٥٠٩ ٠٩٢	٢ ٠٩٠ ٤٣٣ ٧٥٨	٢١	بالتكلفة المستهلكة
٢ ٢٧١ ٩٣٣ ٩٣١	٢ ٤٣٣ ٣٠٨ ٣٧٧	٢٢	استثمارات في شركات شقيقة
١١١ ٢٠١ ٢٠٣	١٠٦ ٦٢٠ ٧٢٦	٢٣	مشروعات الإسكان
١١٤ ١٢٨ ٣١٤	١٠٤ ٣٧٤ ٤٧٩	٢٤	استثمارات عقارية
٢ ٠٥٢ ٤١٣ ٧٧٩	٢ ٢٠٨ ٨٤٩ ٥٨٦	٢٥	أصول غير ملموسة
--	٦٢ ٩٨٢ ٩٦٦	٢٦	أصول أخرى
١ ٠٣١ ٩٤٣ ٣٥٤	١ ١٠٧ ٣٣٤ ٩٤٥	٢٦	أصول ضريبية مؤجلة
٥٤ ٢١٩ ٢٠٥ ١٦٠	٦١ ٣٨٧ ٦٨٠ ٥٧٨		أصول ثابتة
			إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الإلتزامات
٩٥١ ٣٢٨ ٠٢٤	٧٨٦ ٩٢٩ ٨٤٠	٢٧	أرصدة مستحقة للبنوك
٤٥ ٩١١ ٦٤٥ ٣٤٠	٤٦ ٩٨١ ٥٩٨ ٥٠٥	٢٨	ودائع العملاء
٨٣١ ٨٢٦ ١٦٦	٨٨٨ ٥٦٨ ٧٤٠	٢٩	قروض أخرى
٦ ٨٤١ ٥٤٨	٣٧ ١١٦ ٣٠٩		دائنو التوزيعات
٣ ٤٦٩ ٧٤٤ ٣١٠	٢ ٩٠٤ ٥٦٢ ٠٨٩	٣٠	التزامات أخرى
٤٢٨ ٨٢٨ ٩٨٢	٣٩٧ ٧٨١ ٢٨٥	٣١	مخصصات أخرى
٤٦ ٢٦٨ ٠٤٢	٢٢٢ ٦٦٩ ٧١٤		التزامات ضرائب الدخل الجارية
٦٧١ ٤٧٢	--	٣٢	التزامات ضريبية مؤجلة
٣٩ ٦٧٦ ٤٥٥	٤٧ ٠٧٣ ٦٠٤	٣٣	التزامات مزايا التقاعد العلاجية
٤٦ ٦٨٦ ٨٣٠ ٣٣٩	٥٢ ٢٦٦ ٣٠٠ ٠٨٦		إجمالي الإلتزامات
			حقوق الملكية
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤	رأس المال المدفوع
٣٧٩ ٥٠٠ ٠٠٠	٣٧٩ ٥٠٠ ٠٠٠		المجنب لزيادة رأس المال
٢ ٣٤٠ ٧٩٦ ٣٧٧	٣ ٧٦٦ ٦٩٢ ١٩٣	٣٥	احتياطيات
٣ ٣٧٣ ١٨٦ ٦٨٩	٣ ٤٢٦ ٣٥٣ ٦٩٢		أرباح محتجزة (متضمنة صافي أرباح العام)
٧٨ ٨٨٢ ٠٨٧	١٨٢ ٦٣٣ ٥٧٥		الدخل الشامل الاخر
٧ ٤٣٧ ٣٦٥ ١٥٣	٩ ٠٢٠ ١٧٩ ٤٦٠		إجمالي حقوق الملكية
٩٥ ٠٠٩ ٦٦٨	١٠١ ٢٠١ ٠٣٢		حقوق الأقلية
٥٤ ٢١٩ ٢٠٥ ١٦٠	٦١ ٣٨٧ ٦٨٠ ٥٧٨		إجمالي الإلتزامات و حقوق الملكية و حقوق الأقلية

* الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها
 * تقرير مراقبي الحسابات (مرفق)

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب




حسن إسماعيل غانم

رئيس قطاع الشئون المالية



جمال محمود سليمان

مراقبا الحسابات



شريف الكيلاني

سامح سعد محمد عبد المجيد



الجهاز المركزي للحسابات

EY المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
 محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

من ٢٠١٩/١/١ الي ٢٠١٩/١٢/٣١	من ٢٠٢٠/١/١ الي ٢٠٢٠/١٢/٣١	ايضاح رقم	
<u>جنية مصري</u>	<u>جنية مصري</u>		
٦ ٦٢٢ ٧٠٩ ١٧٧	٦ ٠٤٣ ٤٠٣ ٠٣٥	٦	عائد القروض و الإيرادات المشابهة
(٣ ٦٢٨ ٢٩٩ ٦٤٠)	(٣ ٢١٩ ١٤٦ ٠١٢)	٦	تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة
<u>٢ ٩٩٥ ٤٠٩ ٥٣٧</u>	<u>٢ ٨٢٤ ٢٥٧ ٠٢٣</u>		صافي الدخل من العقد
٣ ٦٣ ٢٢٠ ٣١٧	٤٠٦ ٦٢٢ ٨٠٢	٧	ايرادات الاعتاب و العمولات
(٣٤ ٨٠٨ ٤٧٨)	(٤٧ ٩٤٧ ٧٦٧)	٧	مصرفات الاعتاب و العمولات
<u>٣٢٨ ٥٢١ ٨٣٩</u>	<u>٣٥٨ ٦٨٦ ٠٣٥</u>		صافي الدخل من الاعتاب و العمولات
٦ ٦٧٣ ٥٠٥	٥ ٧٩٨ ٤٥٩	٨	توزيعات الارباح
٦٣ ١٦٢ ٤٠٦	٥٤ ٧٠١ ٧٥٦	٩	صافي دخل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر
٦٣٩ ٨٢١ ٩١٦	٥٠٣ ٧٦٥ ٩٥٧	١٠	ارباح مشروعات البنك الاسكافية
٤ ٤٤٧ ١٢٨	٤ ٢٠١ ٨٩٤		ايرادات ادارة الاصول السياحية
١٥ ٨٨٩ ٢٤٨	٤١ ٥١٤ ٠٦٠		ايرادات الامن والنظافة
٧٩٢ ٣٨٨	١ ٨٦٧ ٨٧٥		ايرادات الترويج المالي والعقارى
٥٨٣ ٤٧٠	٢٥٤ ٨٨١		ايرادات خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية
١١ ٥٣٥ ٤٦٠	١٦ ١٩١ ٢١٠		ايرادات نقل الأموال
٤٧ ٢٥٢ ٨٥٤	٥٥ ٢٥٣ ٤٩٣		ايرادات التاجير التمويلي
(٣٢ ٦٩٣ ٨١٩)	(٢٤ ٤٨٧ ٧٣٢)		مصاريف ادارة الاصول السياحية
(٣٤ ٩٧٢ ١٤٧)	(٤٨ ١٨٢ ٢٥٨)		مصاريف الامن والنظافة
(٣ ٤٦٦ ٢٥٠)	(١ ٨٨١ ٢٨٢)		مصاريف الترويج المالي والعقارى
(١٨ ٥٤٨ ٠٢٧)	(١١ ٤٤٣ ٢٤٠)		مصاريف خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية
(٢٤ ٥٢٢ ٥٣٨)	(٢٥ ٩١٤ ٩٠٠)		مصاريف نقل الأموال
(٩ ٧٦٧ ١٨٤)	(٢٠ ٩٧٨ ٧٢١)		مصاريف التاجير التمويلي
٢٢٥ ٦١٥ ٣٨٥	٢٦٧ ٦٥٠ ٤٣٤		نصيب البنك من ارباح الشركات الشقيقة
(٣ ٣١٥ ٠٠٠)	---		خسائر اضمحلال شركات شقيقة
(٤١٥ ١٥٧ ٣٣٧)	١٧٨ ٨٢١ ٨٩١	١٣	رد (عبء) الإضمحلال عن خسائر الإئتمان
٥٨٩ ٥٥٣ ٥٧٣	١٥ ٨٦٢ ٠١٥	٣١	رد (عبء) مخصصات أخرى
(١ ٦٨٥ ٠٣١ ٦٧١)	(١ ٥٢٤ ٥٠٦ ٢٦٦)	١١	مصرفات إدارية
١٦١ ٤٨٩ ٣٢٩	١٣٧ ٨١٦ ٤٠١	١٢	إيرادات تشغيل أخرى
<u>٢ ٨٦٣ ٢٦٣ ٩٨٥</u>	<u>٢ ٨٠٩ ٢٥٨ ٨٨٥</u>		صافي ارباح العام قبل ضرائب الدخل
(٦٣٩ ٤١٨ ٦٣٧)	(٧٤٨ ٩٩٩ ٤٢٤)	١٤	مصرفات ضرائب الدخل
<u>٢ ٢٢٣ ٨٤٥ ٣٤٨</u>	<u>٢ ٠٦٠ ٢٥٩ ٤٦١</u>		صافي ارباح العام
١٠ ١٥٨ ٢٨٠	٩ ٩٠٠ ٨٣٠		نصيب الاكثية في صافي ارباح العام
٢ ٢١٣ ٦٨٧ ٠٦٨	٢ ٠٥٠ ٣٥٨ ٦٣١		نصيب الاغلبية في صافي ارباح العام
<u>٢ ٢٢٣ ٨٤٥ ٣٤٨</u>	<u>٢ ٠٦٠ ٢٥٩ ٤٦١</u>		
<u>١٧,٥٠</u>	<u>١٦,٢١</u>	١٥	نصيب السهم في صافي ارباح العام

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل الشامل الآخر المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

من ٢٠١٩/١/١
الى ٢٠١٩/١٢/٣١

من ٢٠٢٠/١/١
الى ٢٠٢٠/١٢/٣١

جنيه مصرى

جنيه مصرى

٢ ٢٢٣ ٨٤٥ ٣٤٨

٢ ٠٦٠ ٢٥٩ ٤٦١

٨٠ ٥٢٣ ١٩١

١٠٣ ٧٥١ ٤٨٨

٢ ٣٠٤ ٣٦٨ ٥٣٩

٢ ١٦٤ ٠١٠ ٩٤٩

صافى ارباح العام

٢٠ التغيير فى القيمة العادلة لادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال
الدخل الشامل الآخر

إجمالى الدخل الشامل

بنك التصدي بالامكان

شركة مساهمة مصرية

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

الإجمالي	التغير الشامل الآخر	أرباح مختارة	احتياطي المخاطر العام		IFRS ٩		احتياطي المخاطر العام		احتياطي مخاطر		الصحة الزائدة أصل		المبلغ	
			خفية مصدرة	خفية مصدرة	خفية مصدرة	خفية مصدرة	خفية مصدرة	خفية مصدرة	خفية مصدرة	خفية مصدرة	خفية مصدرة	خفية مصدرة		
٦,٢٧٤,٤١٤,٥٥٧	(١,٦٦١,١٠٤)	٢,٩٢٤,٤٥٣,١٠٥	---	---	١٤٧,٢٢٧,١٠٨	---	١٨,٥٠٠	١٥,٨٥٣,٧١٨	١١,٤٤٧,٩٥٣	١,١٢٢,٥٠٠,٥٠٠	---	١,٢٦٥,٥٠٠,٥٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	
(٢٣,١٢٤,٦٨٥)	---	---	١٥٢,٣٢٠,٠١٥	---	(١٤٧,٢٢٧,١٠٨)	---	---	---	(٥,١٠٢,٩٨٧)	---	---	---	المحول إلى احتياطي المخاطر العام	
٨٠,٥٢٣,١٩١	---	---	(١٣,١٢٤,٦٨٥)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	أثر تغيير سياسات محاسبية نتيجة تطبيق المعيار الدولي IFRS ٩	
٢٣,٨١١,٩٧٠	---	٢٣,٨١١,٩٧٠	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	التغير في القيمة العادلة لأرباح حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
(٨٤٦,٥١٧,١١٩)	---	(٨٤٦,٥١٧,١١٩)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	بيع أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
---	---	(٩٨٣,٧٥٨,١٠٦)	---	---	---	---	---	٢,٥١١,٨٢٨	---	---	---	---	توزيعات أرباح عام ٢٠١٨	
١,٥٠٩,٧٧١	---	١,٥٠٩,٧٧١	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	المحول إلى الاحتياطيات	
٢,١١٣,٦٨٧,٠٦٨	---	٢,١١٣,٦٨٧,٠٦٨	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	المحجب الزيادة رأس المال	
٧,٤٢٧,٢١٥,١٥٢	٧٨,٨٨٢,٠٨٧	٣,٢٧٢,١٨٦,٦٨٨	٨٩,٢١٥,٨١٠	---	---	---	٢٢,٥٠٠	١٨,٢٦٥,٦٠٦	٩,٢٤٤,٩٦٦	١,٧٧٩,٥٠٠,٥٠٠	٤٤٤,٨٤٧,٤٩٥	١,٢٦٥,٥٠٠,٥٠٠	تغيرات أخرى	
٧,٤٢٧,٢١٥,١٥٢	٧٨,٨٨٢,٠٨٧	٣,٢٧٢,١٨٦,٦٨٨	٨٩,٢١٥,٨١٠	---	---	---	٢٢,٥٠٠	١٨,٢٦٥,٦٠٦	٩,٢٤٤,٩٦٦	١,٧٧٩,٥٠٠,٥٠٠	٤٤٤,٨٤٧,٤٩٥	١,٢٦٥,٥٠٠,٥٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠	
(٥٧١,٢٦٥,٨١٢)	---	(٥٧١,٢٦٥,٨١٢)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	توزيعات أرباح عام ٢٠١٩	
---	---	(١,٤٢٥,٨٤٥,٨١٢)	---	---	---	---	---	٣,٢٦٦,٨١٩	---	١,٢٦٥,٥٠٠,٥٠٠	٩٧,٥٥٤,٤٦٧	---	---	المحول إلى الاحتياطيات
١,٠٢,٧٥١,٤٨٨	١,٠٢,٧٥١,٤٨٨	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	التغير في القيمة العادلة لأرباح حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
٢,٠٥٠,٢٥٨,٢٣١	---	٢,٠٥٠,٢٥٨,٢٣١	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	صافي أرباح عام ٢٠١٩	
٩,٠٢٠,١٧٤,٤١٠	١٨٢,٦٢٣,٥٧٥	٣,٤٢٦,٢٥٢,٦٩٢	٨٩,٢١٥,٨١٠	---	---	---	٢٧,٠٠٠	٢١,٧٠٢,٤٥٥	٩,٢٤٤,٩٦٦	٣,١٠٤,٥٠٠,٥٠٠	٥٤٤,٤٠١,٩٦٢	١,٢٦٥,٥٠٠,٥٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	

بنك التعمير والإسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

من ٢٠١٩/١/١ إلى ٢٠١٩/١٢/٣١ جنية مصري	من ٢٠٢٠/١/١ إلى ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنية مصري	إيضاح رقم	
٢ ٨٦٣ ٢٦٣ ٩٨٥	٢ ٨٠٩ ٢٥٨ ٨٨٥		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٢٤٥ ٤٥٠ ٠٧٠	٢٤٦ ٠٤٠ ١١٩	٢٦.٢٤.٢٣	صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل
٤١٥ ١٥٧ ٣٣٧	(١٧٨ ٨٣١ ٨٩١)	١٣	تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٧ ٩٦٥ ٠١٣	٣ ٥٦٤ ٦٩٠	١٢	اهلاك واستهلاك
٢٤ ٣٧١ ٨٤٥	٤٢ ٨٧٩ ٤٤٣	٣١	(رد) عبء الاضمحلال عن خسائر الائتمان
(٤٤ ٨٩٧ ١٩٧)	(٣٧ ٢٤٠ ٥٣٧)	٩	عبء اضمحلال اصول اخرى ومشروعات اسكان
٣ ٣١٥ ٠٠٠	--		عبء مخصصات اخرى
(١٠ ٧١٩ ٥٠٢)	(١٣ ٣٩١ ٩٠٤)	٢٠	فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٢٢٥ ٦١٥ ٣٨٥)	(٢٦٧ ٦٥٠ ٤٣٤)		خسائر اضمحلال استثمارات مالية
(١٤ ٧٨٧ ١٥١)	(١٥ ١٨٥ ٦٨٢)	٣١	استهلاك خصم اصدار استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة
(٦١٣ ٩٢٥ ٤١٨)	(٥٨ ٧٤١ ٤٥٨)	٣١	نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة
(٣ ٣٤٢ ٧٩٩)	(١٤ ٢٤٩ ٠٩٨)	١٢	استخدام مخصصات اخرى
٢ ٦٤٦ ٢٣٥ ٧٩٨	٢ ٥١٦ ٤٥٢ ١٣٣		مخصصات انتفى الغرض منها
			ارباح بيع اصول ثابتة
			ارباح التشغيل قبل التغيرات في الاصول والالتزامات الناتجة من أنشطة التشغيل
			صافي النقص (الزيادة) في الاصول
(٦ ٣٤٥ ٤٩٥ ٩٥٥)	٤ ٢٣٨ ١٤٥ ٤١٠		ارصدة لدى البنوك
(١ ٤٠٦ ٨٥٢ ٠٠٢)	(٢ ٩٨٨ ٦٧٥ ٣٧٣)		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥ ١٦٥ ٥٧٧	١٤ ٩٩٩ ١١٩		استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(٣ ٧١٦ ٢٨١ ٨٣١)	(١ ٥٨٧ ٢٤٢ ٢٨٧)		قروض وتسهيلات للعملاء
٣٣٣ ٥٧٧ ٢٥٧	(١ ٦٤ ٩٠٢ ٨٤٠)		مشروعات الاسكان والاستثمارات العقارية
٢٩٣ ٢١٦ ٥٠٥	٤٧٩ ٨١٦ ٣٨٤		اصول اخرى
			صافي الزيادة (النقص) في الالتزامات
			ارصدة مستحقة للبنوك
٤٩٤ ٤٠٧ ٧٧٢	(١ ٦٤ ٣٩٨ ١٨٤)		ودائع العملاء
٧ ٠٥٧ ٦٦٦ ٢٩١	٦ ٠٦٩ ٩٥٣ ١٦٥		الالتزامات اخرى
(١ ٢٩٨ ٩٣٠ ٦٦٤)	(١ ٠٢١ ٨٢٤ ٤١٨)		الالتزامات مزايا التقاعد
٣ ٢٤٢ ٦٠٤	٧ ٣٩٧ ١٤٩		المسدد لمصلحة الضرائب
(٧٨٠ ٩٧٣ ٩٧١)	(٦٣٦ ٢٥٢ ١٩١)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٢ ٧١٥ ٠٢٢ ٦١٩)	٦ ٧٦٣ ٤٦٨ ١١٧		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
			مدفوعات لشراء اصول ثابتة
(٤ ٦٦ ٨٢٠ ٠٧٣)	(٢ ٥٥ ٥٣٧ ٧٠٥)		متحصلات بيع اصول ثابتة
٣ ٩٧٣ ٠٣٩	١٥ ٢٦٥ ٩٨٨		مدفوعات لشراء استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
(١ ٥٨٩ ٠٠٠ ٣٤٤)	(٥ ١١٤ ٨٥٢ ٦٨٨)		متحصلات من بيع استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٥٠٠ ٢١٩ ٩٢١	٤١٠ ٤٥٥ ٢٥٠		مدفوعات لشراء اصول غير ملموسة
(٧٧ ٠١٠ ٠٥١)	(٦٠ ١٨١ ٤٣٢)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(١ ٦٢٨ ٦٣٧ ٥٠٨)	(٥ ٠٠٤ ٨٥٠ ٥٧٧)		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
			قروض طويلة الاجل
٢٤٣ ٢٦٣ ٥٢٧	(٢٣ ٤٣٥ ٧١١)		توزيعات الأرباح المدفوعة
(٨٤٠ ٢٨٨ ٥٦٥)	(٥٤١ ٠٢١ ٠٥١)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(٥٩٧ ٠٢٥ ٠٣٨)	(٥٦٤ ٤٥٦ ٧٦٢)		صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها خلال العام
(٤ ٩٤٠ ٦٨٥ ١٦٥)	١ ١٩٤ ١٦٠ ٧٧٨		رصيد النقدية وما في حكمها أول العام
٨ ١٧٣ ٥٩٩ ٠٤٢	٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧		رصيد النقدية وما في حكمها آخر العام
٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧	٤ ٤٢٧ ٠٧٤ ٦٥٥		وتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي
			نقدية و ارصده لدى البنك المركزي
٤ ٢٧٦ ١٩٤ ٨٥٥	٥ ٨٠٠ ٤٩٥ ٧٣٣		ارصده لدى البنوك
٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	٣ ٨١٩ ٨٥٧ ٠٦٤		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١٥ ٧٩٦ ٧١١ ٧٥٧	١٨ ٧٠٥ ٣٤٨ ١٠٨		ارصدة لدى البنك المركزي في اطار نسبة الاحتياطي الالزامي
(٣ ٥٥٩ ٤١٠ ٦١٢)	(٥ ٠١٦ ٥٣٤ ٢٣١)		ودائع لدى البنوك ذات اجل اكثر من ثلاثة اشهر
(٥ ٨٧٢ ٠١٢ ٩٤٠)	(١ ١٧٦ ٧٤٣ ٩١١)		استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر استحقاق ذات اجل اكثر من ثلاثة أشهر
(١٥ ٧٩٦ ٦٨٦ ٩٧٥)	(١٨ ٧٠٥ ٣٤٨ ١٠٨)		النقدية وما في حكمها آخر العام
٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧	٤ ٤٢٧ ٠٧٤ ٦٥٥	٣٧	

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

بنك التعمير والاسكان
"شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١- معلومات عامة

يقدم بنك التعمير والإسكان خدمات مصرفية للمؤسسات فضلاً عن خدمات التجزئة المصرفية والاستثمار في جمهورية مصر العربية من خلال ٩٧ فرع ويوظف أكثر من ٢٦٦٥ موظفاً في تاريخ المركز المالي.

تأسس بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"، كبنك استثمار و أعمال وذلك بتاريخ ٣٠ يونيو ١٩٧٩ بقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية والتعاون الاقتصادي رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٩ ويمارس نشاطه من خلال مركزه الرئيسي بمحافظة الجيزة والبنك مدرج في البورصة المصرية للأوراق المالية.

٢. ملخص السياسات المحاسبية

فيما يلي أهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية المجمعة. وقد تم إتباع هذه السياسات بثبات لكل السنوات المعروضة إلا إذا تم الإفصاح عن غير ذلك.

أ- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

يتم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقاً لقواعد اعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك واسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨، وعلى أساس التكلفة التاريخية معدلة بإعادة تقييم الأصول والالتزامات المالية بغرض المتاجرة، والأصول والالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والاستثمارات المالية المتاحة للبيع، وجميع عقود المشتقات المالية.

وقد تم إعداد هذه القوائم المالية المجمعة للبنك طبقاً لأحكام القوانين المحلية ذات الصلة، ويتم عرض الاستثمارات في شركات شقيقة في القوائم المالية المجمعة للبنك ومعالجتها محاسبياً بطريقة حقوق الملكية ناقصاً خسائر الاضمحلال.

وقد كان يتم إعداد القوائم المالية المجمعة للبنك حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ باستخدام تعليمات البنك المركزي المصري السارية حتى ذلك التاريخ، التي تختلف في بعض الجوانب عن قواعد اعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك واسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس ادارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ . وعند إعداد القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠، قامت الإدارة بتعديل بعض السياسات المحاسبية وأسس القياس بحيث تتفق مع متطلبات إعداد وتصوير القوائم المالية المجمعة للبنوك وأسس الاعتراف والقياس المعتمدة من مجلس إدارة البنك المركزي المصري في ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ .

وقد كان يتم إعداد القوائم المالية المجمعة للبنك حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ باستخدام تعليمات البنك المركزي المصري السارية حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و التي تختلف بما تم اضافته بموجب تعليمات البنك المركزي المصري الصادرة في ٢٦ فبراير ٢٠١٩ بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (٩) "الادوات المالية

تأثير تغييرات السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي رقم (٩)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) – الادوات المالية

قام البنك بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي رقم (٩) الادوات المالية وذلك اعتباراً من تاريخ التطبيق الإلزامي له في ١ يناير ٢٠١٩. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) تغييراً هاماً عن معيار المحاسبة المصري رقم ٢٦ الادوات المالية – الاعتراف و القياس وخاصة فيما يتعلق بتويب وقياس والافصاح عن الاصول المالية وبعض الالتزامات المالية، وفيما يلي ملخص للتغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للبنك الناتجة عن تطبيق المعيار:

بنك التعمير والاسكان "شركة مساهمة مصرية"
الايضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تصنيف الأصول والالتزامات المالية

- تم تصنيف الأصول المالية الى ثلاث فئات رئيسية على النحو التالي:
 - أصول مالية يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الاخر.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر.
- ويستند تصنيف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) بشكل عام إلى نماذج الاعمال لدي البنك والذي تدار به الاصول المالية وتدققاتها النقدية التعاقدية. وبالتالي تم إلغاء فئات معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) (الاستثمارات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والديونيات، الاستثمارات المالية المتاحة للبيع).
- لا يتم فصل عقود المشتقات الضمنية عندما تكون المشتقة مرتبطة بأصل مالي وبالتالي يتم تصنيف عقد المشتقات الضمنية بالكامل مع الأصل المالي المرتبط به.
- يتم عرض التغيير في الإلتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر على النحو التالي:
 - التغيير في القيمة العادلة المتعلق بالتغير في درجة التصنيف الانتماني يتم عرضه في قائمة الدخل الشامل الآخر.
 - يتم عرض المبلغ المتبقي من التغيير في القيمة العادلة ضمن بند (صافي الدخل من الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر) بقائمة الأرباح والخسائر.

اضمحلال الأصول المالية

- لقد استبدل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (٩) و متطلبات البنك المركزي المصري نموذج الخسائر المتكبدة المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بنموذج خسائر الإئتمان المتوقعة ، كما يتطلب المعيار الدولي رقم (٩) و التعليمات النهائية الصادرة من البنك المركزي المصري من البنك تطبيق نموذج قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة (باستثناء ما يتم قياسها منها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح و الخسائر و أدوات حقوق الملكية من خلال الدخل الشامل الآخر) ويقوم البنك باستثناء مايلي من احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة :-
- الودائع لدى البنوك إستحقاق شهر فأقل من تاريخ المركز المالي .
 - الحسابات الجارية لدى البنوك .
 - الأرصدة لدى البنك المركزي بالعملة المحلية .
 - أدوات الدين الصادرة من الحكومة المصرية بالعملة المحلية .
- يحدد المخصص على أساس خسائر الإئتمان المتوقعة المتعلقة باحتمال التعثر على مدى الاثنى عشر شهراً القادمة ، ما لم تكن مخاطر الإئتمان قد ازدادت بشكل جوهري منذ نشأتها .

التقارير القطاعية

قطاع النشاط هو مجموعة من الاصول والعملات المرتبطة بتقديم منتجات أو خدمات تتسم بمخاطر ومنافع تختلف عن تلك المرتبطة بقطاعات أنشطة أخرى . والقطاع الجغرافي مُرتبط بتقديم منتجات أو خدمات داخل بيئة اقتصادية واحدة تتسم بمخاطر ومنافع تخصها عن تلك المرتبطة بقطاعات جغرافية تعمل في بيئة اقتصادية مختلفة

الأحكام الإنتقالية

لم يتم البنك بإعادة قياس الادوات المالية المعترف بها بالقوائم المالية المقارنة بينما أقتصر الأمر فقط على إعادة تبويب عناصر الأصول و الإلتزامات المالية بأرقام المقارنة لتتسق مع أسلوب العرض بالقوائم المالية محل تطبيق المعيار لأول مرة و بالتالي فإنها غير قابلة للمقارنة.

تم خصم مخصص الاضمحلال الخاص بالأصول المالية المعترف بها بالمركز المالي من قيمة ذات الأصول المالية عند تصوير قائمة المركز المالي في حين تم الاعتراف بمخصص الاضمحلال المتعلق بارتباطات القروض وعقود الضمانات المالية و الإلتزامات العرضية ضمن بند المخصصات الاخرى باللتزامات المركز المالي .