



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 ٢٠١٩



تقرير مراقبو 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 الميزانية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة .

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 من مجلس إدارة البنك المركزي المصري بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ والمعدلة 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 مجمعة 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

تنحصر مسئوليتنا 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 رأي 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.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع جوانبها الهامة ، عن المركز المالي المجمع للبنك في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ، وعن أدائه المالي وتدفقاته النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك وأسس الاعتراف والقياس الصادرة من 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 المجمع .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

لم يتبين لنا مخالفة البنك - خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ - لأي من أحكام قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ .
يمسك البنك حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام البنك على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية المجمع 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 .

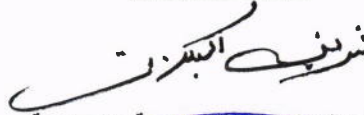
مراقبو الحسابات

سامح سعد محمد عبد المجيد



الجهاز المركزي للمحاسبات

شريف الكيلاني



E&Y المتضامنون للمحاسبة والمراجعة



طارق صلاح



BT وحيد عبد الغفار وشركاه

محاسبون قانونيون ومستشارون

بيكر تلي

وحيد عبد الغفار وشركاه



القاهرة في ٢٦ فبراير ٢٠٢٠

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
الميزانية المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩


٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١	ايضاح رقم	الأصول
٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	٤ ٢٧٦ ١٩٤ ٨٥٥	١٦	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٨ ٧٧٣ ٢٠٧ ٦٩٧	٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	١٧	أرصدة لدى البنوك
١٣ ٦٠٩ ٢٥٤ ٤٠٤	١٧ ١٩٥ ٧٥٩ ٩٦٦	١٨	قروض وتسهيلات للعملاء
			استثمارات مالية
٣٧٦ ٥٤٥ ٧٨٠	٤١٦ ٢٧٧ ٤٠٠	١٩	بالتكلفة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
١ ٣٣٩ ٠٧٣ ٤٠٢	١ ٩٣٣ ٦٨١ ٠٣٨	٢٠	بالتكلفة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
١٢ ٦٨٩ ٦٥٣ ٠٤٤	١٤ ٥٥٠ ٠٤٤ ٤٣٦	٢٠	بالتكلفة المستهلكة
١ ٨٢٢ ٥١٤ ٥٨١	١ ٨٧٧ ٥٠٩ ٠٩٢	٢١	استثمارات في شركات شقيقة
٢ ٦٤٩ ٢٧٦ ٨١٤	٢ ٢٧١ ٩٣٣ ٩٣١	٢٢	مشروعات الإسكان
٨٤ ٣٠٧ ٠٢٨	١١١ ٢٠١ ٢٠٣	٢٣	استثمارات عقارية
١٢١ ٢٣٠ ١٧١	١١٤ ١٢٨ ٣١٤	٢٤	أصول غير ملموسة
١ ٥٦٤ ٦٥٦ ٣١٣	٢ ٠٥٢ ٤١٣ ٧٧٩	٢٥	أصول أخرى
٧١٥ ٥٠٣ ٣١٩	١ ٠٣١ ٩٤٣ ٣٥٤	٢٦	أصول ثابتة
٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥	٥٤ ٢١٩ ٢٠٥ ١٦٠		إجمالي الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الإلتزامات
٤٥٦ ٩٢٠ ٢٥٢	٩٥١ ٣٢٨ ٠٢٤	٢٧	أرصدة مستحقة للبنوك
٢٣ ٨٥٣ ٩٧٩ ٠٤٩	٤٠ ٩١١ ٦٤٥ ٣٤٠	٢٨	ودائع العملاء
٧٠١ ٧٥٥ ٦١٤	٨٣١ ٨٢٦ ١٦٦	٢٩	قروض أخرى
٦١٢ ٩٩٤	٦ ٨٤١ ٥٤٨		داننو التوزيعات
٤ ٢٠٠ ٢١٢ ٢٧٣	٣ ٤٦٩ ٧٤٤ ٣١٠	٣٠	التزامات أخرى
٦٧٤ ٥١٣ ٤٧٩	٤٢٨ ٨٢٨ ٩٨٢	٣١	مخصصات أخرى
١٨٥ ٥٣٧ ٧٧١	٤٦ ٢٦٨ ٠٤٢		التزامات ضرائب الدخل الجارية
٢ ٨٩٩ ٧٠٦	٦٧١ ٤٧٢	٣٢	التزامات ضريبية مؤجلة
٣٦ ٤٣٣ ٨٥١	٣٩ ٦٧٦ ٤٥٥	٣٣	التزامات مزاياء التقاعد العلاجية
٤٠ ١١٢ ٨٦٤ ٩٨٩	٤٦ ٦٨٦ ٨٣٠ ٣٣٩		إجمالي الالتزامات
			حقوق الملكية
١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١ ٢٦٥ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤	رأس المال المدفوع
--	٣٧٩ ٥٠٠ ٠٠٠		المجنّب لزيادة رأس المال
١ ٧٩٩ ٦٦٢ ٥٥٦	٢ ٣٤٠ ٧٩٦ ٣٧٧	٣٥	احتياطيات
٢ ٩٦٤ ٤٥٣ ١٠٥	٣ ٣٧٣ ١٨٦ ٦٨٩		أرباح محتجزة (متضمنة صافي أرباح العام)
(١ ٦٤١ ١٠٤)	٧٨ ٨٨٢ ٠٨٧		الدخل الشامل الأخر
٦ ٠٢٧ ٤٧٤ ٥٥٧	٧ ٤٣٧ ٣٦٥ ١٥٣		إجمالي حقوق الملكية
٩١ ٢٠١ ٩٤٩	٩٥ ٠٠٩ ٦٦٨		حقوق الأقلية
٤٦ ٢٣١ ٥٤١ ٤٩٥	٥٤ ٢١٩ ٢٠٥ ١٦٠		إجمالي الالتزامات و حقوق الملكية وحقوق الأقلية

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

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

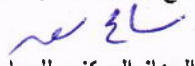

حسن إسماعيل غانم

رئيس قطاع الشؤون المالية

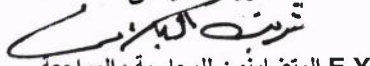

جمال محمود سليمان

مراقبو الحسابات

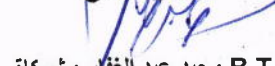
سامح سعد محمد عبد المجيد


الجهاز المركزي للحسابات

شريف الكيلاني


E Y المتضامنون للمحاسبة والمراجعة
محاسبون قانونيون وهستشارون

طارق صلاح


B T وحيد عبد الغفار وشركة
محاسبون قانونيون ومستشارون

بنك التعمير والإسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

من ٢٠١٨/١/١ الى ٢٠١٨/١٢/٣١	من ٢٠١٩/١/١ الى ٢٠١٩/١٢/٣١	إيضاح رقم	
<u>جنية مصرية</u>	<u>جنية مصرية</u>		
٦١٥٢٨٩٢١٧٠	٦٦٢٣٧٠٩١٧٧	٦	عائد القروض و الإيرادات المشابهة
(٢٩٣٢١٣٨١٢٠)	(٣٦٢٨٢٩٩٦٤٠)	٦	تكلفة الودائع و التكاليف المشابهة
<u>٣٢٢٠٧٥٤٠٥٠</u>	<u>٢٩٩٥٤٠٩٥٣٧</u>		صافي الدخل من العائد
٣٣٢٨١٣٧٨٥	٣٦٣٢٣٠٣١٧	٧	إيرادات الاتعاب و العمولات
(٢٨٨٨٠٦٤٨)	(٣٤٨٠٨٤٧٨)	٧	مصروفات الاتعاب و العمولات
<u>٣٠٢٩٣٣١٣٧</u>	<u>٣٢٨٥٢١٨٣٩</u>		صافي الدخل من الاتعاب و العمولات
١١٢٩١٣٧٤	٦٦٧٣٥٠٥	٨	توزيعات الأرباح
٦١٨١٢٧٦٤	٦٣١٦٣٤٠٦	٩	صافي دخل الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٦٩٢٦٧٨٦٨٧	٦٢٩٨٢١٩١٦	١٠	أرباح مشروعات البنك الإسكانية
٣٢٨٠٣٠٦	٤٤٤٧١٢٨		إيرادات ادارة الاصول السياحية
٦٢٠٠٣٦٧	١٥٨٨٩٢٤٨		إيرادات الامن والنظافة
٢٠٠٩٧٣٢	٧٩٢٣٨٨		إيرادات الترويج المالي والعقارى
٢٠٠٠٠٠	٥٨٣٤٧٠		إيرادات خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية
١٠٦٥٤٥٢٨	١١٥٣٥٤٦٠		إيرادات نقل الأموال
--	٤٧٢٥٢٨٥٤		إيرادات التاجير التمويلي
(٢٥٩٠٧٠٧٤)	(٣٢٦٩٣٨٩٩)		مصاريف ادارة الاصول السياحية
(٢٧٨١٥٤١٠)	(٣٤٩٧٢١٤٧)		مصاريف الامن والنظافة
(٣٢٤٥٨٢٢)	(٣٤٦٦٢٥٠)		مصاريف الترويج المالي والعقارى
(١٧٢٤٦١٣١)	(١٨٥٤٨٠٢٧)		مصاريف خدمات المعلومات والمعاملات الالكترونية
(٢٦٩٣٢٦٣٣)	(٢٤٥٣٢٥٣٨)		مصاريف نقل الأموال
--	(٩٧٦٧١٨٤)		مصاريف التاجير التمويلي
٢٢١٣٩٦٩٤٩	٢٢٥٦١٥٣٨٥		نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة
--	(٣٣١٥٠٠٠)		خسائر اضمحلال شركات شقيقة
(١٩٦٩٩٥٠٩٩)	(٤١٥١٥٧٣٣٧)	١٣	عبء الإضمحلال عن خسائر الإنتمان
(٣٢٠٢٠١٨٢٥)	٥٨٩٥٥٣٥٧٣	٣١	رد (عبء) مخصصات أخرى
(١٤٠١٤٣٥٠٦٢)	(١٦٨٥٠٣١٦٧١)	١١	مصروفات إدارية
٨٥٩٥٤٤٧١	١٦١٤٨٩٣٢٩	١٢	إيرادات تشغيل اخرى
<u>٢٦٠٠٣٨٧٣٠٩</u>	<u>٢٨٦٣٢٦٣٩٨٥</u>		صافي أرباح العام قبل ضرائب الدخل
(٦٣٢٧٤٥٧٥٨)	(٦٣٩٤١٨٦٣٧)	١٤	مصروفات ضرائب الدخل
<u>١٩٦٧٦٤١٥٥١</u>	<u>٢٢٢٣٨٤٥٣٤٨</u>		صافي أرباح العام
١٦٦٢٨٥٩٠	١٠١٥٨٢٨٠		نصيب الاقلية في صافي أرباح العام
١٩٥١٠١٢٩٦١	٢٢٢٣٦٨٧٠٦٨		نصيب الاغلبية في صافي أرباح العام
<u>١٩٦٧٦٤١٥٥١</u>	<u>٢٢٢٣٨٤٥٣٤٨</u>		
<u>١٥٠٤٢</u>	<u>١٧٠٥٠</u>	١٥	نصيب السهم في صافي أرباح العام

بنك التعمير والاسكان
" شركة مساهمة مصرية "
قائمة الدخل الشامل الأخر المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

<u>من ٢٠١٨/١/١</u> <u>الى ٢٠١٨/١٢/٣١</u>	<u>من ٢٠١٩/١/١</u> <u>الى ٢٠١٩/١٢/٣١</u>	
<u>جنيه مصري</u>	<u>جنيه مصري</u>	
١ ٩٦٧ ٦٤١ ٥٥١	٢ ٢٢٣ ٨٤٥ ٣٤٨	
(١ ٦٤١ ١٠٤)	٨٠ ٥٢٣ ١٩١	٢٠
<u>١ ٩٦٦ ٠٠٠ ٤٤٧</u>	<u>٢ ٣٠٤ ٣٦٨ ٥٣٩</u>	صافى ارباح العام التغير فى القيمة العادلة لادوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إجمالى الدخل الشامل

بنك التعمير والاسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

من ٢٠١٨/١/١ الى ٢٠١٨/١٢/٣١ جنية مصرية	من ٢٠١٩/١/١ الى ٢٠١٩/١٢/٣١ جنية مصرية	ايضاح رقم
٢ ٦٠٠ ٣٨٧ ٣٠٩	٢ ٨٦٣ ٢٦٣ ٩٨٥	
٢١٤ ٣٣٢ ١٦٨	٢٤٥ ٤٥٠ ٠٧٠	٢٦,٢٤,٢٣
١٩٦ ٩٩٥ ٠٩٩	٤١٥ ١٥٧ ٣٣٧	١٣
(٥ ٨٢٢ ٦٧٩)	٧ ٩٦٥ ٠١٣	١٢
٣٢٠ ٢٠١ ٨٢٥	٢٤ ٣٧١ ٨٤٥	٣١
(٤٦ ٠٥١ ٦٤٤)	(٤٤ ٨٩٧ ١٩٧)	٩
--	٣ ٣١٥ ٠٠٠	
(١٠ ١٤٨ ٦٣٧)	(١٠ ٧١٩ ٥٠٢)	٢٠
(٢٢١ ٣٩٦ ٩٤٩)	(٢٢٥ ٦١٥ ٣٨٥)	
(١٩ ٣٦٣ ٩٩٨)	(١٤ ٧٨٧ ١٥١)	٣١
--	(٦١٣ ٩٢٥ ٤١٨)	٣١
(٣ ١٣٢ ٦١٩)	(٣ ٣٤٢ ٧٩٩)	١٢
٣ ٢٥٠ ٩٩٩ ٨٧٥	٢ ٦٤٦ ٢٣٥ ٧٩٨	
١ ١١٨ ٧٩٠ ٩٢٨	(٦ ٣٤٥ ٤٩٥ ٩٥٥)	
٨٦٥ ٦٣٤ ٤٦٢	(١ ٤٠٦ ٨٥٢ ٠٠٢)	
٥٣٢ ٧٥٩ ٧٠٩	٥ ١٦٥ ٥٧٧	
(٢ ٣٦٧ ٠٧٣ ٤٧٧)	(٣ ٧١٦ ٢٨١ ٨٣١)	
(٧٧١ ٧٦٥ ٠١٩)	٣٣٣ ٥٧٧ ٢٥٧	
٢٦٧ ١٧٨ ٥٠٧	٢٩٣ ٢١٦ ٥٠٥	
٢٤٦ ٣٣٧ ٩٠٦	٤٩٤ ٤٠٧ ٧٧٢	
(٦ ٧٦٠ ٩٨٣ ٦٤١)	٧ ٠٥٧ ٦٦٦ ٢٩١	
(٢٦٠ ٤٩٨ ٧٣٠)	(١ ٢٩٨ ٩٣٠ ٦٦٣)	
٢ ٦٤٥ ٥٠٤	٣ ٢٤٢ ٦٠٤	
(٥٩٦ ١٠١ ٨٠٠)	(٧٨٠ ٩٧٣ ٩٧١)	
(٤ ٦٩٧ ٠٨٠ ٧٧٦)	(٢ ٧١٥ ٠٢٢ ٦١٩)	
(٣١٢ ٣٩٨ ٢٦٩)	(٤٦٦ ٨٢٠ ٠٧٣)	
٢ ١٢١ ٠٤٠	٣ ٩٧٣ ٣٣٩	
(٢ ١٢٠ ٥٠٣ ٢٩٨)	(١ ٥٨٩ ٠٠٠ ٣٤٤)	
٤٣٥ ٠٢٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٢١٩ ٩٢١	
(٢٠٧ ٤٥٤ ٧٥٠)	--	
(١٢١ ٩٢٦ ٨٠٦)	(٧٧ ٠١٠ ٠٥١)	
(٢ ٣٢٥ ١٤٢ ٠٨٣)	(١ ٦٢٨ ٦٣٧ ٥٠٨)	
١ ٠٦١ ٦٦٤ ٤٣٠	٢٤٣ ٢٦٣ ٥٢٧	
(٣٢٦ ٣٨٦ ٩٠٣)	(٨٤٠ ٢٨٨ ٥٦٥)	
٧٣٥ ٢٧٧ ٥٢٧	(٥٩٧ ٠٢٥ ٠٣٨)	
(٦ ٢٨٦ ٩٤٥ ٣٣٢)	(٤ ٩٤٠ ٦٨٥ ١٦٥)	
١٤ ٤٦٠ ٥٤٤ ٣٧٤	٨ ١٧٣ ٥٩٩ ٠٤٢	
٨ ١٧٣ ٥٩٩ ٠٤٢	٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧	
٢ ٤٨٦ ٣١٨ ٩٤٢	٤ ٢٧٦ ١٩٤ ٨٥٥	
٨ ٧٧٣ ٢٠٧ ٦٩٧	٨ ٣٨٨ ١١٧ ٧٩٢	
١٤ ٣٨٩ ٨١٠ ١٨٩	١٥ ٧٩٦ ٧١١ ٧٥٧	
(١ ٦٤٣ ٦١٢ ٢٣٧)	(٣ ٥٥٩ ٤١٠ ٦١٢)	
(١ ٤٤٢ ٣١٥ ٣٦٠)	(٥ ٨٧٢ ٠١٢ ٩٤٠)	
(١٤ ٣٨٩ ٨١٠ ١٨٩)	(١٥ ٧٩٦ ٦٨٦ ٩٧٥)	
٨ ١٧٣ ٥٩٩ ٠٤٢	٣ ٢٣٢ ٩١٣ ٨٧٧	٣٧

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

صافي الأرباح قبل ضرائب الدخل
تعديلات لتسوية صافي الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل

اهلاك واستهلاك

عبء الإضمحلال عن خسائر الائتمان

عبء (رد) اضمحلال أصول أخرى ومشروعات اسكان

عبء مخصصات أخرى

فروق تقييم استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

خسائر اضمحلال شركات شقيقة

استهلاك خصم اصدار استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

نصيب البنك من أرباح الشركات الشقيقة

استخدام مخصصات أخرى

مخصصات انتفى الغرض منها

ارباح بيع أصول ثابتة

ارباح التشغيل قبل التغيرات في الأصول والالتزامات الناتجة من أنشطة التشغيل

صافي النقص (الزيادة) في الأصول

ارصدة لدى البنوك

استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

قروض وتسهيلات للعملاء

مشروعات الاسكان والاستثمارات العقارية

أصول أخرى

صافي الزيادة (النقص) في الالتزامات

ارصدة مستحقة للبنوك

ودائع العملاء

الالتزامات أخرى

الالتزامات مزاي التقاعد

المسند لمصلحة الضرائب

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

متحصلات بيع أصول ثابتة

مدفوعات لشراء استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

متحصلات من بيع استثمارات مالية بخلاف استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

مدفوعات مقابل اقتناء شركات شقيقة

مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

قروض طويلة الأجل

توزيعات الأرباح المدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل

صافي النقص في النقدية وما في حكمها خلال العام

رصيد النقدية وما في حكمها أول العام

رصيد النقدية وما في حكمها آخر العام

و تتمثل النقدية وما في حكمها فيما يلي

نقدية و ارصده لدى البنك المركزي

ارصده لدى البنوك

استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

ارصدة لدى البنك المركزي في إطار نسبة الاحتياطي الإلزامي

ودائع لدى البنوك ذات أجل أكثر من ثلاثة أشهر

استثمارات مالية بخلاف القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر استحقاق ذات أجل أكثر من ثلاثة أشهر

النقدية وما في حكمها آخر العام

بنك التصير والإسكان
شركة مساهمة مصرية
قائمة التدفق في حقوق الملكية المحسنة
ع. السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإجمالي	الدخل الشامل الأخر	أرباح مستحقة	إحتياطيات المخاطر العام		إحتياطيات المخاطر		إحتياطيات المخاطر		إحتياطيات المخاطر		المحفظ لزيادة رأس المال		البيان
			إحتياطيات المخاطر العام	إحتياطيات المخاطر العام	إحتياطيات المخاطر العام	إحتياطيات المخاطر العام	إحتياطيات المخاطر العام	إحتياطيات المخاطر العام	إحتياطيات المخاطر العام	إحتياطيات المخاطر العام	إحتياطيات المخاطر العام	إحتياطيات المخاطر العام	
٤٤.٥٠٠.٩٣١.١٤٨	--	١.٩٤٢.٦٠٨.٦٨٥	--	١.٦٦١.٢١١	١٤.٥٤٦.٢٠٥	١٤.٤٤٧.٩٥٣	٧٣٢.٠٠٠.٠٠٠	٤٣٦.٣٢٩.٠٩٤	--	١.٢٦٥.٠٠٠.٠٠٠	١.٢٦٥.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨	
(٣٦٦.٧٩٣.٥٠٠)	--	(٣٦٦.٧٩٣.٥٠٠)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح عام ٢٠١٧	
--	--	(١.٢٠٣.٣٧٥.٤١١)	--	٥٣.٧٢٧	١.٣٠٧.٥١٣	--	٤.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠	٥٣.٧٢٦.٦٢٣	--	--	--	الصقل إلى الإحتياطيات	
(١٩٦.٩٤٨)	--	--	--	(١٩٦.٩٤٨)	--	--	--	--	--	--	--	استبعاد نتيجة بيع أصول ذات ملكيتها للبنك وباه بدون	
(١.٦٤١.١٠٤)	(١.٦٤١.١٠٤)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	التغير في القيمة العادلة لأرباح حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
١.٤٥١.١٢٤.٩٦١	--	١.٤٥١.١٢٤.٩٦١	--	--	--	--	--	--	--	--	--	صافي أرباح عام ٢٠١٨	
٦.٠١٧.٤٧٤.٥٥٧	(١.٦٤١.١٠٤)	٢.٩٦٤.٤٥٣.١٠٥	--	١٨.٠٠٠	١٥.٨٥٣.٧٦٨	١٤.٤٤٧.٩٥٣	١.١٣٢.٠٠٠.٠٠٠	٤٩٠.١٠٥.٧٢٧	--	١.٢٦٥.٠٠٠.٠٠٠	١.٢٦٥.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
٦.٠١٧.٤٧٤.٥٥٧	(١.٦٤١.١٠٤)	٢.٩٦٤.٤٥٣.١٠٥	--	١٨.٠٠٠	١٥.٨٥٣.٧٦٨	١٤.٤٤٧.٩٥٣	١.١٣٢.٠٠٠.٠٠٠	٤٩٠.١٠٥.٧٢٧	--	١.٢٦٥.٠٠٠.٠٠٠	١.٢٦٥.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩	
--	--	--	١٥٢.٢٤٠.٠٩٥	--	--	(٥.١٠٢.٩٨٧)	--	--	--	--	--	الصقل إلى إحتياطي المخاطر العام	
(١٣.١٢٤.٢٨٥)	--	--	(١٣.١٢٤.٢٨٥)	--	--	--	--	--	--	--	--	أثر تغيير سياسات حساسية نتيجة تطبيق المعيار الدولي IFRS ٩	
٨.٠٥٢.١٦١	٨.٠٥٢.١٦١	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	التغير في القيمة العادلة لحقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
٢٣.٨١١.٩٧٠	--	٢٣.٨١١.٩٧٠	--	--	--	--	--	--	--	--	--	بيع أرباح حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
(٨٤٦.٥١٧.١١٩)	--	(٨٤٦.٥١٧.١١٩)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	توزيعات أرباح عام ٢٠١٨	
--	--	(٩٨٣.٧٥٨.١٠٣)	--	٤.٥٠٠	٢.٥١١.٨٣٨	--	٩.٠٠٠.٠٠٠.٠٠٠	٨١.٢٤١.٧٦٨	--	--	--	الصقل إلى الإحتياطيات	
--	--	--	--	--	--	--	(٢٥٢.٠٠٠.٠٠٠)	(١٢٦.٥٠٠.٠٠٠)	٣٧٩.٥٠٠.٠٠٠	--	--	الصقل لزيادة رأس المال	
١.٥٠٩.٧٧١	--	١.٥٠٩.٧٧١	--	--	--	--	--	--	--	--	--	توزيعات	
٢.٢١٣.٦٨٧.٠٦٨	--	٢.٢١٣.٦٨٧.٠٦٨	--	--	--	--	--	--	--	--	--	صافي أرباح عام ٢٠١٩	
٧.٤٢٧.٦٣٥.١٥٣	٧٨.٨٨٢.٠٨٧	٣.٢٧٢.١٨٦.٦٨٩	٨٢.٢١٥.٨١٠	٢٢.٥٠٠	١٨.٢٦٥.٦٠٦	٩.٣٤٤.٩٦٦	١.٧٧٩.٠٠٠.٠٠٠	٤٤٤.٨١٧.٤٩٥	٣٧٩.٥٠٠.٠٠٠	١.٢٦٥.٠٠٠.٠٠٠	١.٢٦٥.٠٠٠.٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	

بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

بنك التعمير والإسكان
"شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١- معلومات عامة

يقدم بنك التعمير والإسكان خدمات مصرفية للمؤسسات فضلاً عن خدمات التجزئة المصرفية والاستثمار في جمهورية مصر العربية من خلال ٩٢ فرع ويوظف أكثر من ٢٦٣٢ 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 إدارة 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 إعتباراً 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 ٢٠١٩

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 للقرارير المالية رقم (٩) بشكل عام إلى نماذج الاعمال لدي البنك والذي تدار به الاصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية. وبالتالي تم إلغاء فئات معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) (الاستثمارات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمديونيات، 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 التغير في الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر على النحو التالي:
 - التغير في القيمة العادلة المتعلق بالتغير في درجة التصنيف الائتماني يتم عرضه في قائمة الدخل الشامل الأخر.
 - يتم عرض المبلغ المتبقي من التغير 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 للقرارير المالية رقم (٩) و متطلبات البنك المركزي المصري نموذج الخسائر المتكبدة المنصوص عليها في معيار المحاسبة المصري رقم (٢٦) بنموذج خسائر الائتمان المتوقعة ، كما يتطلب المعيار الدولي رقم (٩) و التعليمات النهائية الصادرة من البنك المركزي المصري من البنك تطبيق نموذج قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة (باستثناء ما يتم قياسه منها بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح و الخسائر و أدوات حقوق الملكية من خلال الدخل الشامل الأخر) ويقوم البنك باستثناء مايلي من احتساب الخسائر الائتمانية 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 الائتمان المتوقعة المتعلقة باحتمال التعثر على مدى الاثنى عشر شهراً القادمة ، ما لم تكن مخاطر الائتمان قد ازادت 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 يقم البنك بإعادة قياس الادوات المالية المعترف بها بالقوائم المالية المقارنة بينما أقتصر الأمر فقط على إعادة تبويب عناصر الأصول و الالتزامات المالية بأرقام المقارنة لتتنسق مع أسلوب العرض بالقوائم المالية محل تطبيق المعيار لأول مرة و بالنالي 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 الالتزامات العرضية ضمن بند المخصصات الاخرى بالترامات المركز المالي .