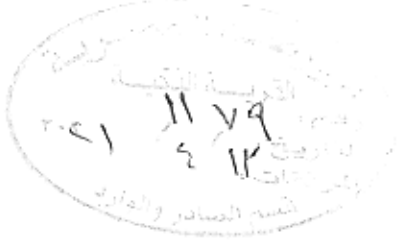




شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ شارع شريف - عمارة الايموبيليا - القاهرة

القاهرة في ٢٠٢١/٤/١٣



السيدة الأستاذة / هبة الصيرفي

نائب رئيس قطاع الشركات المقيدة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بدعوة سيادتكم لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة وذلك في تمام الساعة الثانية مساء يوم الأحد الموافق ٢٠٢١/٥/٩ وفقاً لجدول الأعمال المعلن بجريدتي المال والبورصة يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢١/٤/١٣ .
وذلك بمقر الشركة الكائن الدور الثالث عشر بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا - ٢٦ شارع شريف بالقاهرة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب

محمد أحمد الديب

رئيس الجمعية العامة العادية

م. د. / م. د. / م. د.

مرفقات :

- جدول أعمال الجمعية العامة العادية .
- تقرير مجلس الإدارة عن نشاط ونتائج أعمال الشركة عن عام ٢٠٢٠ .
- القوائم المالية والإيضاحات المتممة للعام المالي ٢٠٢٠ .
- تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير (الجهاز المركزي للحسابات) ورد الشركة على التقرير .
- تقرير مراقب حسابات الشركة .
- تقرير حوكمة الشركة عن عام ٢٠٢٠ وتقرير مراقب الحسابات عنه .

جدول أعمال الجمعية العامة العادية للشركة

المقرر إنعقاده في ٢٠٢١/٥/٩

- أولاً : المصادقة على تقرير مجلس الإدارة عن نشاط ونتائج أعمال الشركة عن العام المالي المنتهي في ٢٠٢٠/١٢/٣١ ، تقرير حوكمة الشركة عن عام ٢٠٢٠ وتقرير مراقب الحسابات عنه
- ثانياً : تقرير :
• إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير (الجهاز المركزي للمحاسبات)
• مراقب حسابات الشركة (مكتب زروق والسلاوي وشركاه)
عن القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .
- ثالثاً : المصادقة على القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .
- رابعاً : المصادقة على قائمة توزيع الأرباح المقترحة للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١
- خامساً : تحديد بدلات الحضور والمخصصات والإتقالات للسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة للعام المالي ٢٠٢١ .
- سادساً : النظر في تجديد تعيين مراقب الحسابات للعام المالي ٢٠٢١ وتحديد أتعابه .
- سابعاً : المصادقة على قرار مجلس الإدارة بشأن بيع محفظة مالية للبنك العقاري المصري العربى وما يلزم من إجراءات تنفيذية .
- ثامناً : إبراء ذمة وإخلاء طرف السادة / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب وأعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .
- تاسعاً : إحاطة الجمعية العامة بالتغيرات التي طرأت على تشكيل مجلس الإدارة .

تقرير مجلس الإدارة
عن نشاط و نتائج الأعمال
عن العام المالي ٢٠٢٠

شركة الشمس للإسكان والتعمير
ش . م . م
خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١

تعريف بالشركة

تم إنشاء الشركة وفقاً للمرسوم الملكي عام ١٩٤٦ تحت اسم الشركة المصرية للمباني الحديثة .
الشركة هي حصيلة دمج أربعة شركات عريقة (شركة الإيموبيليا والتي كان يرأسها إسماعيل باشا صدقي رئيس وزراء مصر في ذلك الوقت - الشركة المصرية للمباني الحديثة - شركة المساهمة المصرية لأراضى البناء (حدائق الأهرام) والتي كان يرأسها البرنس عباس حليم - شركة المباني الممتازة بالإسكندرية) بدأت الشركة نشاطها العقاري بممارسة نشاط تأجير العقارات التي تمتلكها الشركة المنتشرة بالأحياء المتميزة في القاهرة الكبرى والإسكندرية .

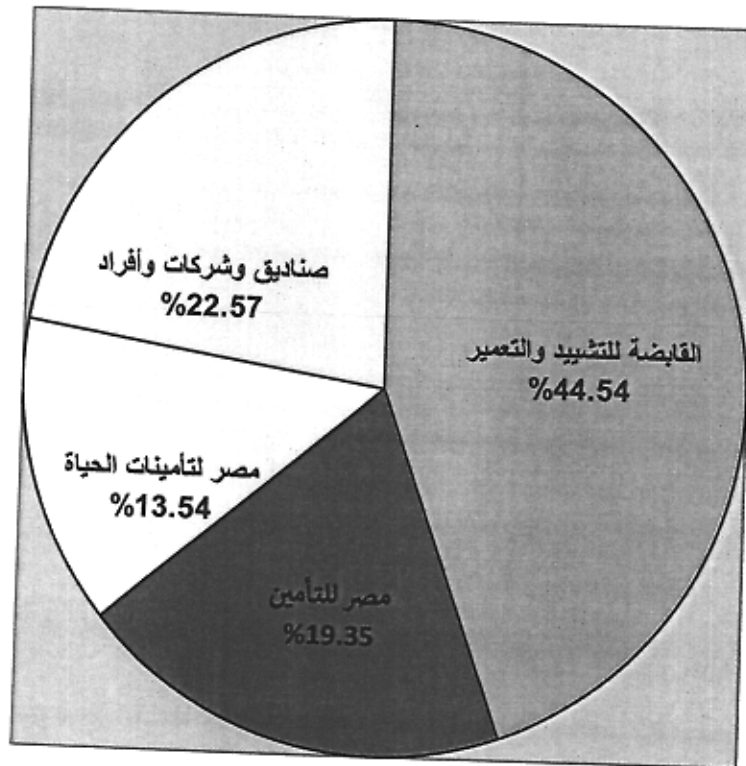
انطلقت الشركة في التوسع في مجالات الاستثمار العقاري الأخرى متمثلة في الإسكان والتعمير والمشاركة في مجال الاستثمار العقاري والفندقي وفى تقديم الاستشارات الفنية للغير في مجال تخصص الشركة .

رأس المال للشركة :

المصرح به	٥٠٠ مليون جنيه
المصدر والمدفوع	١٨١,٥ مليون جنيه

هيكل الملكية :

النسبة	عدد الأسهم	المالك
%٤٤,٥٤	٨٠٨٣٦٠٩٨	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
%١٩,٣٥	٣٥١١٨٢٩١	شركة مصر للتأمين
%١٣,٥٤	٢٤٥٧٤٩٩٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
%٢٢,٥٧	٤٠٩٧٠٦٢١	صناديق وشركات وأفراد
%١٠٠	١٨١٥٠٠٠٠٠	الإجمالي



تشكيل مجلس الإدارة :

الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٥ أعضاء
شركة مصر للتأمين	٢ عضو
شركة مصر لتأمينات الحياة	١ عضو
عضو مجلس إدارة من ذوى الخبرة	١ عضو

مجلس الإدارة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ :

الإسم	الوظيفة	الجهة التابع لها
السيد المهندس / محمود مغاوى محمد	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	من ذوى الخبرة
السيد المحاسب / محمد أحمد جلال	العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية	الشركة القابضة
السيد المهندس / هشام مصطفى كمال	عضو مجلس إدارة	التشييد والتعمير
السيد المهندس / محمد موسى شعيب	عضو مجلس الإدارة	التشييد والتعمير
السيد المهندس / ياسر محمدى عبد الغنى	عضو مجلس الإدارة	التشييد والتعمير

السيد الأستاذ / رضا عبد الحافظ عبد المولى	عضو مجلس إدارة	شركة
السيد الأستاذ / السيد محمد عبد السلام	عضو مجلس إدارة	مصر للتأمين
السيد الأستاذ / سمير سليمان حسن	عضو مجلس إدارة	شركة مصر لتأمينات الحياة

التغيرات التي طرأت على مجلس إدارة الشركة خلال العام المالى ٢٠٢٠ :

- ورود خطاب الشركة القابضة للتشييد والتعمير بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٢٣ بترشيح السيد المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز - ممثلاً للمال العام في شركة النصر للأعمال المدنية بدلاً من عضويته في مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير .

تقديم

استطاعت الشركة أن تجعل لها مكاناً متميزاً في مجال الاستثمار العقاري فقد بدأت الشركة هذا النشاط عام ١٩٤٦ بنشاط التأجير من خلال العقارات المؤجرة بالأحياء المتميزة بالقاهرة والجيزة والإسكندرية كما شاركت في نشاط الاستثمار السياحي والفندقي مع الانفتاح الإقتصادي في السبعينات وخطت الشركة خطوات كبيرة في نشاط التمليك بإقامة الإسكان الإقتصادي والمتوسط والفاخر بالقاهرة والإسكندرية كما شاركت في التعمير بالمدن الجديدة بمدينة السادس من أكتوبر والعبور .

خطت الشركة خطوات طموحة وجادة لتأكيد صدارتها في مجال الاستثمار العقاري مستمدة من الخبرة والممارسة على مدى سنوات طويلة إستعادت الشركة مكانها المتميز في هذا المجال من النشاط تقدم منتجاً متميزاً يتوافق مع دخل المواطن بطرق سداد مختلفة تساعد على تملك المسكن المناسب بما يحقق الأمان والإستقرار للمواطن وبما يحقق العائد المناسب .

تمكنت الشركة على الحصول على أراض جديدة (مساحة ٣٨ فدان بالعاصمة الإدارية الجديدة) لإقامة مجتمع عمراني متكامل وبما يحقق أعلى عائد لرأس المال ويوفر للمواطن السكن الذي يطلبه بالسعر وأسلوب السداد الذي يحقق المستهدف من الربحية وبما لا يغفل الدور الإجتماعي والقومي ، هذا بالإضافة الي حصول الشركة على القرار الوزاري الخاص بالمنطقة المركزية (المنطقة التجارية) بمدينة السادس من أكتوبر - بالتوسعات الشمالية .

الرؤية المستقبلية

نؤمن بأن التفوق والقدرة على المنافسة يحتاجان إلى تطوير الفكر والإستراتيجية لأن الحاجة أصبحت ملحة ولاسيما أن المنافسة في السوق العقاري تزداد ضراوة مع مرور الأيام .

وإن أبرز التحديات التي تواجهنا هي توافر الأراضي بالأسعار المناسبة وتخطيطها وبناء البنية التحتية وحجم التكلفة وتوفير التمويل اللازم .

إن خطة الشركة المستقبلية تركز على التوسع في المشاريع العقارية على مستوى الجمهورية بالاعتماد على قدراتنا الذاتية والاستعانة بالخبرات الخارجية التي تتطلبها الحاجة .

فنحن نسعى إلى وضع إستراتيجية طويلة الأمد بفكر إستثماري يهدف إلى التنوع في الاستثمارات .

نعمل على التخلص من أكبر قدر ممكن من عقود الإيجار لوحدات العمارات القديمة المتعامل عليها منذ إنشائها بنظام الإيجار القديم فبعض هذه الوحدات تنقضى عقود إيجارها بالشكل القانوني (حصول الشركة على أحكام قضائية بانهاء التعاقد) ، أما الأخر بالتراضي نظير تعويض يتفق عليه ويعاد التصرف فيها بنظام التمليك (حق إنتفاع طيلة عمر المبنى دون نصيب في الأرض) ويعاد توظيف العائد منها في تمويل الاستثمارات الجديدة .

فبالدراسة والتخطيط والتطوير للنشاط العقاري لتلبية متطلبات المواطن المصري من الإسكان الإقتصادي والمتميز بالتوازي مع الإسكان الفاخر والتجاري وما يتطلبه ذلك من تلبية لمتطلبات النمو السكاني من إنشاء مجمعات سكنية ومجمعات خدمية من خلال الخطط والإستراتيجيات والرؤى المستقبلية والاستفادة من تجارب الآخرين في هذا النشاط .

وإننا نركز حالياً على استكمال مشروع الشركة بمدينة ٦ أكتوبر (جاردينيا الشمس) ليكتمل المكون النهائي للمشروع ليكون معبراً عن اسم الشركة .

المنطقة المركزية الرئيسية
بمدينة السادس من أكتوبر

بناءا علي القرار الوزاري رقم ٩٦٦ بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٣ الخاص باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المركز الرئيسي للخدمات وكذا اعتماد تعديل جزء من مركز الخدمات الفرعي الكائن بالمنطقة العمرانية الاولى بالتوسعات الشمالية مدينة ٦ اكتوبر وكان نصيب شركة الشمس من المركز الرئيسي للخدمات كالآتي :-

- عدد (٢) مول تجاري بمساحة (٧٥١٥ م^٢ - ٥٨٠٨ م^٢) .
- عدد (٢) مول مختلط (تجاري - سكني - اداري) بمساحة (٦٦٢٣ م^٢ - ٤٥٠٧ م^٢) .
- عدد (١) مول اداري بمساحة (٣٦٨٠,٦٠ م^٢) .
- عدد (١) مركز طبي بمساحة (٤٤٠٥,٨٥ م^٢) .
- عدد (١) محطة خدمات سيارات (٣١٠٣,٢٢ م^٢) .

باجمالي مساحة ٣٥٦٤٢,٦٧ م^٢

مركز الخدمات الفرعي داخل الحيز السكني ينقسم الي :-

مول تجاري بمساحة (١٠٢٩٢,١٤ م^٢) .

مركز طبي بمساحة (٣٥٦١,٣٩ م^٢) .

مركز تجاري بمساحة (١٦٠٣ م^٢)

باجمالي مساحة ١٥٤٥٦,٥٣ م^٢

مشروع العاصمة الإدارية الجديدة

" سولانا "

هو عبارة مجمع سكنى متكامل " إسكان فاخر " على مساحة حوالى ٣٨ فدان بتكلفة إجمالية تقديرية ٣,٨ مليار جنيه ، وقد روعى في التصميم المعمارى تجسيد الفخامة مع الحفاظ على بساطة التصميم المحاكى لطبيعة المشروع لتحقيق مجتمع ذكى بتكنولوجيا متقدمة تحافظ على راحة وخصوصية المستخدم مع مراعاة البيئة العامة للمنطقة .

هذا وبما يؤكد على الدور الحقيقى للأهداف الاقتصادية التي تحقق العائد الأمثل لرأس المال وللمساهم وبما لا يغفل الدور المجتمعى .

والمشروع مكون من :

- ٢٦ عمارة سكنية بإجمالى ١٥٨٠ وحدة سكنية فاخرة .
- مول تجارى بمساحة ٢٢٠٠ م٢ .
- مسجد مركز طبي ونادى اجتماعى بمساحة ٧١٩٤ م٢
- منطقة ترفيهية بمساحة ٥٤٤٠ م٢ .

وهو المشروع الأكبر للشركة والذي بدأت الخطوات التنفيذية من الإنتهاء من أعمال التخطيط والتصميمات وإستصدار القرار الوزاري للمشروع وجاري البدء في استخراج التراخيص و التنفيذ الذاتي لعدد ٥ عمارات كمرحلة أولى للمشروع عن طريق شركات المقاولات بحجم المشروع أو الإستعانة بمطور عقارى سيتولى أعمال التنفيذ والتسويق للمشروع

أداء مجلس الإدارة خلال العام المالي ٢٠٢٠

تكمّن أهمية مجلس الإدارة فيما له من تأثير كبير على الشركة إذ شهد مجلس الإدارة هذا العام جهداً مميزاً إستمراراً لمسيرة المجلس في قيادة الشركة لمواكبة التطور السريع والمنافسة الشرسة في سوق العقارات من خلال إستغلال الموارد المتاحة لتحقيق الأهداف الإستراتيجية ورؤية الإستمرار والتفوق بما يمتلكه المجلس من خبرات تعد بمثابة " بيت خبرة " في هذا النشاط من الإعداد والتحضير لرفع مستوى الأداء البشري والإقتصادي من خلال الإجتماعات والمناقشات لإتخاذ القرار المناسب ولما له من إنعكاسات إيجابية على نتائج الأعمال وقد تحقق هذا بعون وفضل من الله .

- من خلال العمل على تحقيق أهداف ونتائج الشركة .
- حماية حقوق المساهمين وتنميتها على المدى الطويل .
- الإرتقاء بالعنصر البشري ورفع مستوى كفاءة العاملين من الأداء
- رسم الأهداف الإستراتيجية للشركة ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل للشركة .
- الإجتماعات القانونية والدورية للمجلس لمتابعة الأعمال التنفيذية وإستعراض التقارير الدورية لمتابعة الأداء .
- وضع الأنظمة والتعليمات والتأكيد على تطبيقها والإلتزام بها بما في ذلك الصادرة عن الجهات الرقابية ذات العلاقة والإلتزام بقواعد الحوكمة والإفصاح بكافة متطلبات الجهات الرقابية .

العام المالي ٢٠٢٠ كان العام الأصعب في السوق المصري بوجه عام وسوق العقارات بوجه خاص على أثر جائحة كورونا بالاضافة الي المنافسة الشديدة بين المطورين العقاريين والشركات الجديدة التي دخلت السوق العقاري خلال العامين الماضيين و بالطرح من هيئة المجتمعات العمرانية بنظام التمويل العقاري رغم ذلك إستطاعت الشركة أن تحقق نتائج طيبة إذا ما قورنت بالأعوام السابقة في ظل الظروف التي شهدها السوق العقاري ، وذلك بارتفاع حجم المبيعات والربحية للعام المالي ٢٠٢٠ مقارنة بالعام المالي ٢٠١٩ ، وكذلك ارتفاع حجم المبيعات من الوحدات لتصل هذا العام لعدد (٢٥٥ وحدة) بالمقارنة بالعام السابق والتي بلغت عدد (١٥٩ وحدة) وذلك عن طريق اللجوء لتخفيض قيمة المقدمات وزيادة مدة التقسيط بغرض تنشيط المبيعات ولما كان لذلك من أثر واضح على النشاط والربحية هذا العام .

أهم النتائج التي تحققت خلال العام المالي ٢٠٢٠

- بلغت جملة الأرباح قبل الضريبة ١٩٣,٧٩ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي والبالغ ١٧٤,١٢ مليون جنيه بارتفاع قدره ١١% وذلك نتيجة الي قيام الشركة بتقديم عدد من العروض التسويقية الخاصة لبيع الوحدات بمشروع الشركة بمدينة السادس من أكتوبر ، بالإضافة الي قيام الشركة بعمل عدد (٢) محفظة عقارية مع البنك العقاري المصري العربي .
- ارتفاع إجمالي ربح النشاط إلى ٢٥٨,٧٥ مليون جنيه مقارنة بالعام السابق والبالغ ١٧٩,٦٦ مليون جنيه بارتفاع قدره ٤٤% .
- بلغ صافي الأرباح بعد الضريبة ١٤٩,٦٧ مليون جنيه بارتفاع قدره ١٠% عن العام الماضي بعد احتساب ضريبة قدرها ٤٤,٠٥ مليون جنيه
- بلغ نصيب السهم من صافي الأرباح ٠,٨٢ جنيه مقارنة بنصيب السهم من العام الماضي ٠,٧٥ جنيه .
- بلغت إجمالي المصروفات هذا العام ٢٢,٦٤ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي والبالغ ٢٢,٤٠ مليون جنيه بزيادة قدرها ١%
- بلغت قيمة الفوائد المدينة مبلغ وقدره ٤٨,٢٨ مليون جنيه هذا العام وذلك نتيجة الي قيام الشركة بعمل عدد (٢) محفظة مالية وتسوية عدد (٣١١) وحدة بمشروع الشركة بمدينة السادس من أكتوبر (مشروع جاردينيا الشمس) حيث بلغت الأرباح المحققة (ارباح سنوات لاحقة) عن تسوية تلك الوحدات ربح قدره ١١٣,٥٤ مليون جنيه .

- إنخفضت الإيرادات الأخرى هذا العام لتصل إلى ٩,٠١ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي ١٥,٢١ مليون جنيه بإنخفاض ٤١% لإنخفاض عائد الودائع لإنخفاض النقدية نتيجة :

- سداد قسط أرض العاصمة الإدارية الجديدة .

- سداد قيمة الإقرار الضريبي لعام ٢٠١٩ .

- سداد التوزيعات النقدية طبقاً لقرار الجمعية العامة للشركة في ٢٢/٤/٢٠٢٠ .

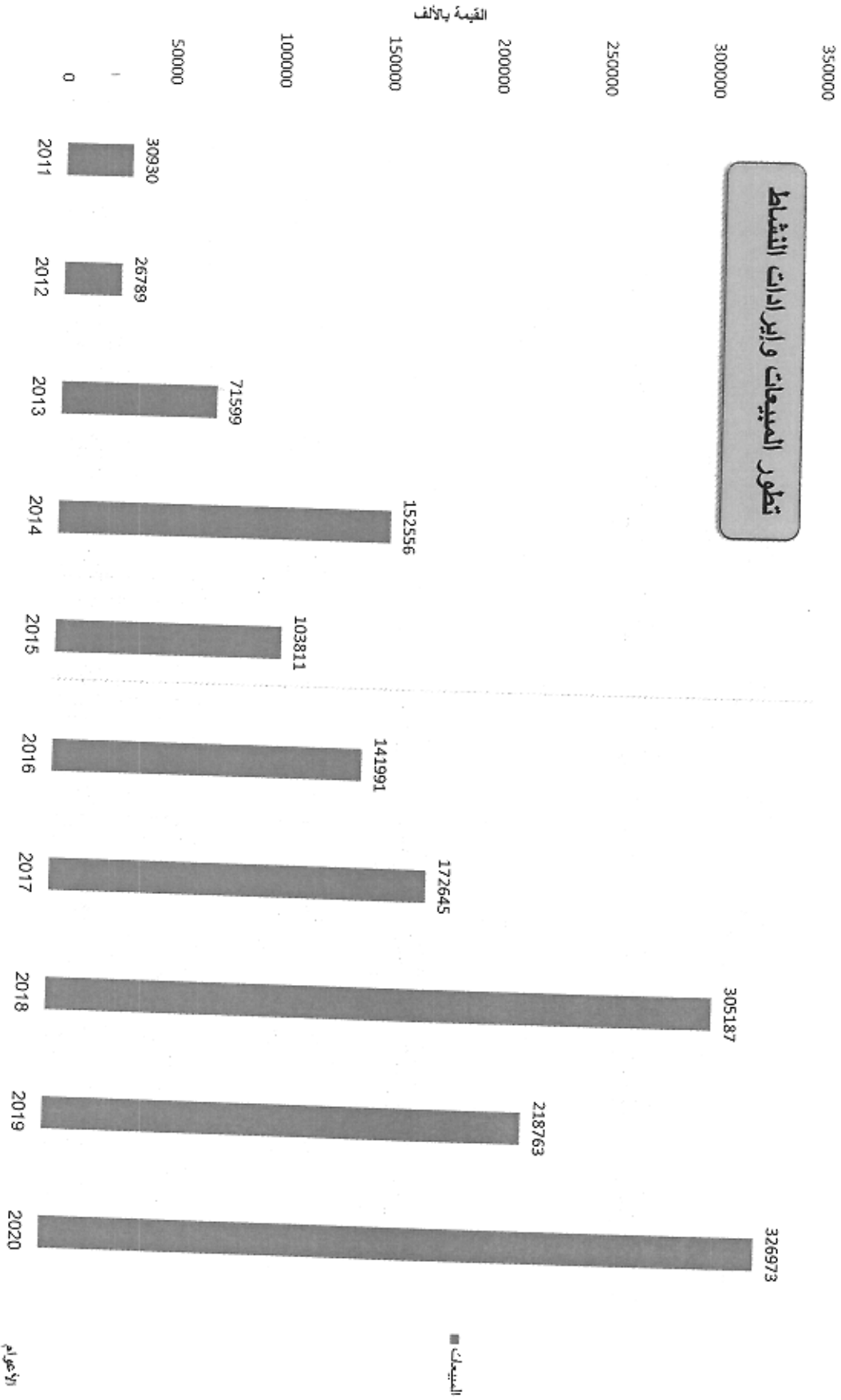
- ارتفعت حقوق الملكية هذا العام لتصل إلى ٦٣٨,٤٣ مليون جنيه مقارنة بالعام المالي السابق ٥٥٤,٣٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٧%

• إنخفضت قيمة الإيجارات الدائنة هذا العام لتصل إلى ٠,٥١ مليون جنيه مقارنة بالعام السابق والبالغ ١,١٣ مليون جنيه بإنخفاض قدره ٥٥% .

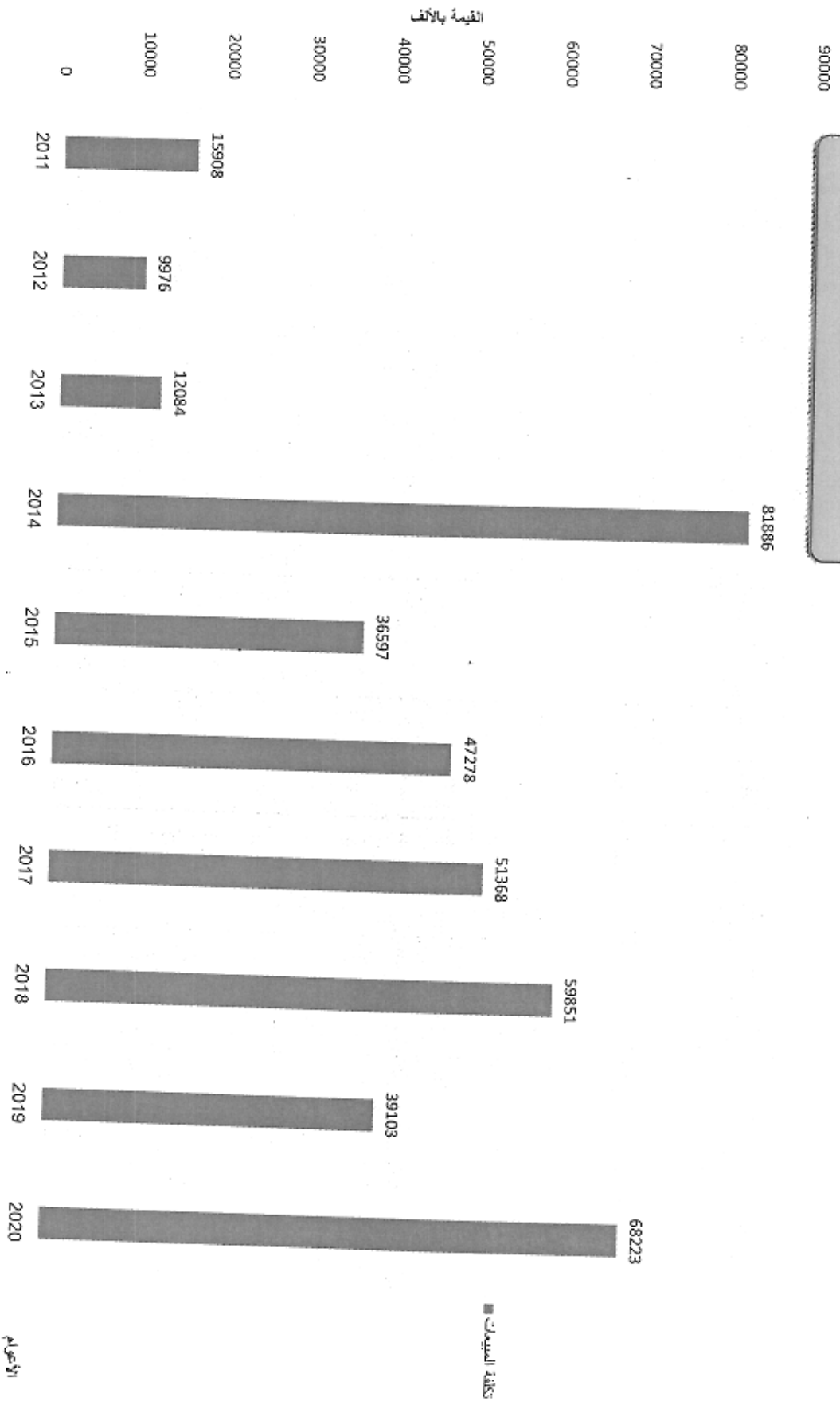
• إنخفض رصيد العملاء تملك (أقساط أجلة) هذا العام ليبلغ ٣٤٢,١٤ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي والبالغ ٣٥١,٤٨ مليون جنيه بإنخفاض قدره ٣% .

• بلغ مخزون الإنتاج التام ١٤٧,١٦ مليون جنيه (وتقدر القيمة السوقية بـ ٩٥٨ مليون جنيه) مقارنة بمخزون الإنتاج التام العام الماضي بلغ ١٣٩,٣١ مليون جنيه .

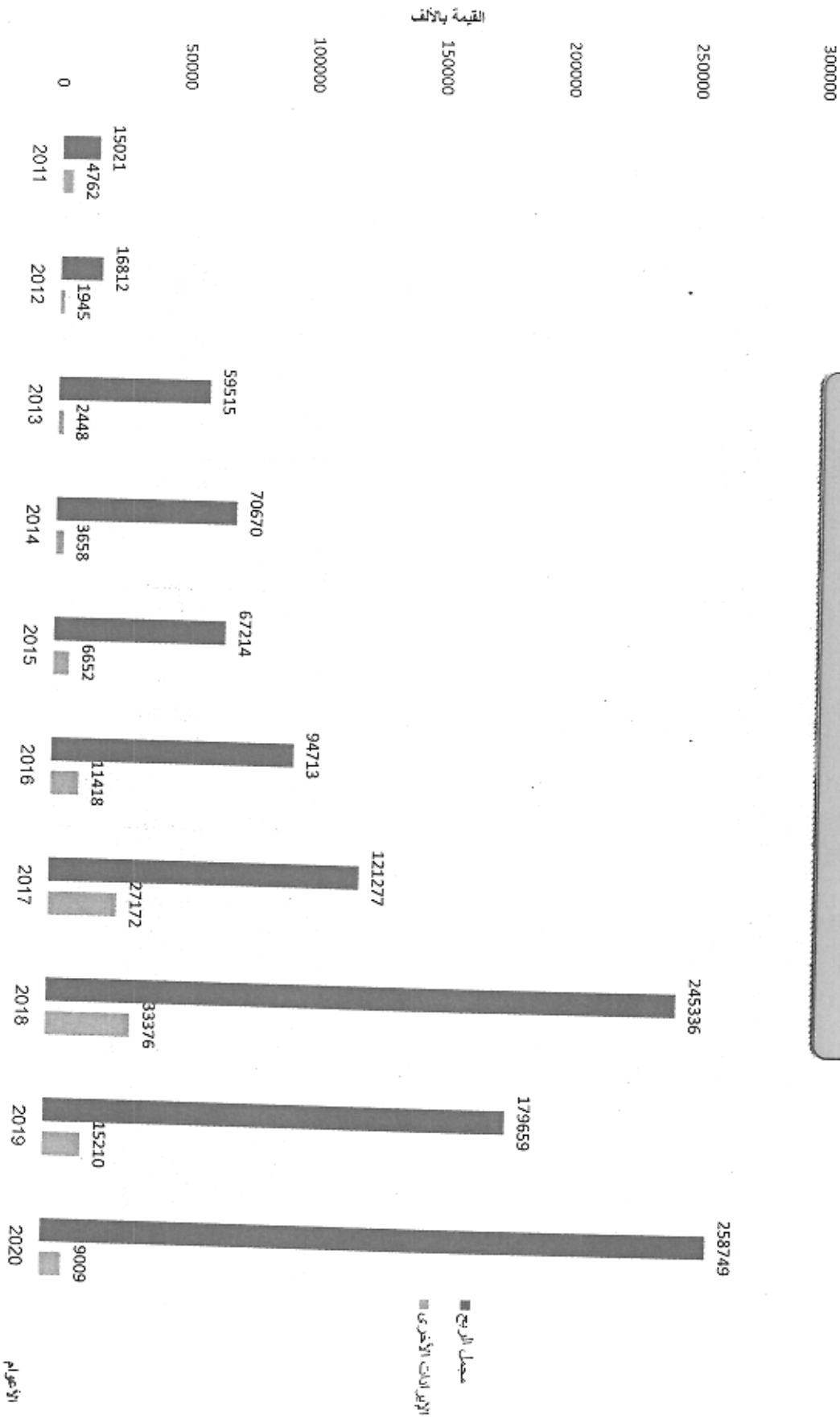
تطور المبيعات وإيرادات النشاط



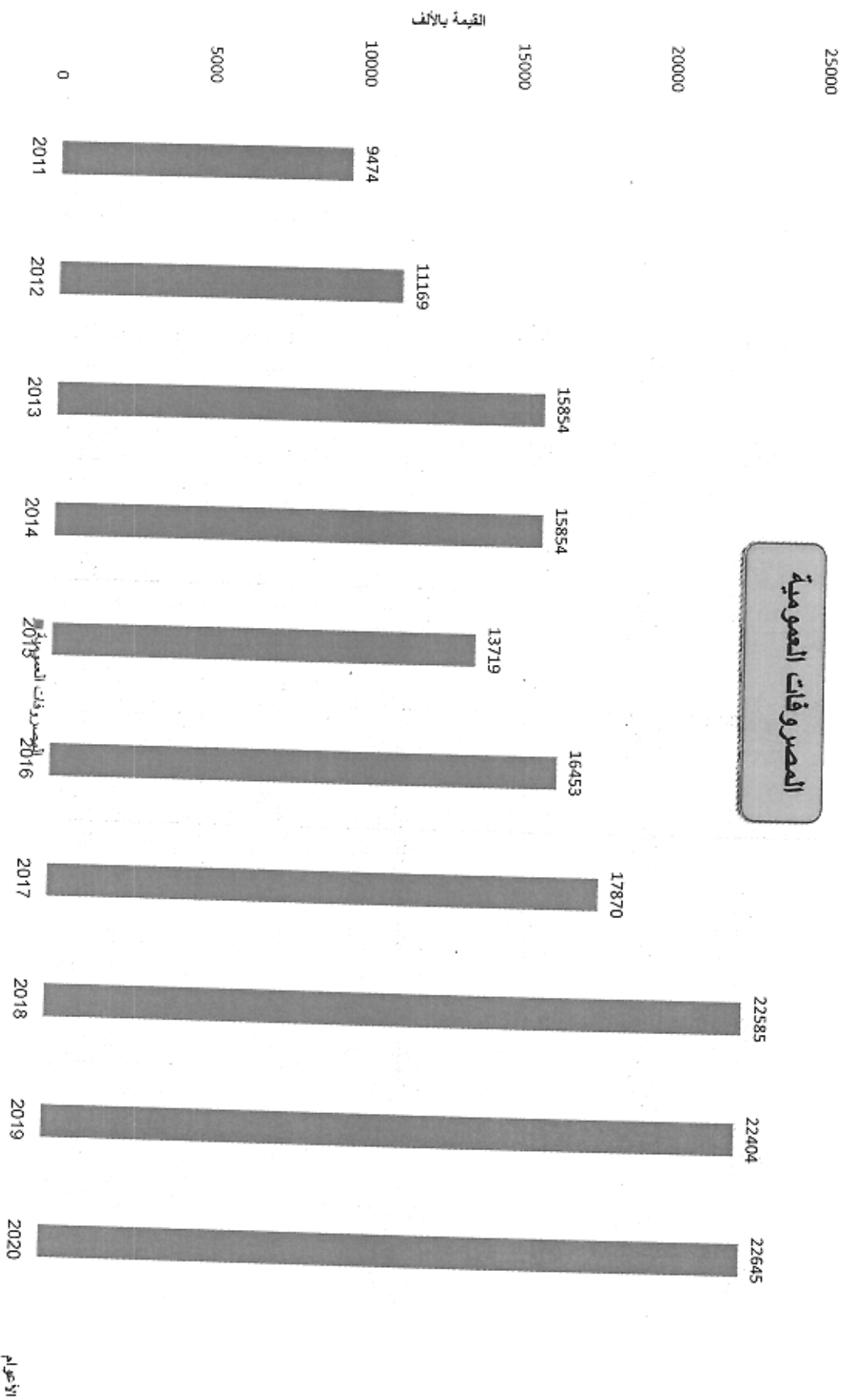
تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط



إيرادات النشاط الجاري (مجمل الربح) / الإيرادات الأخرى

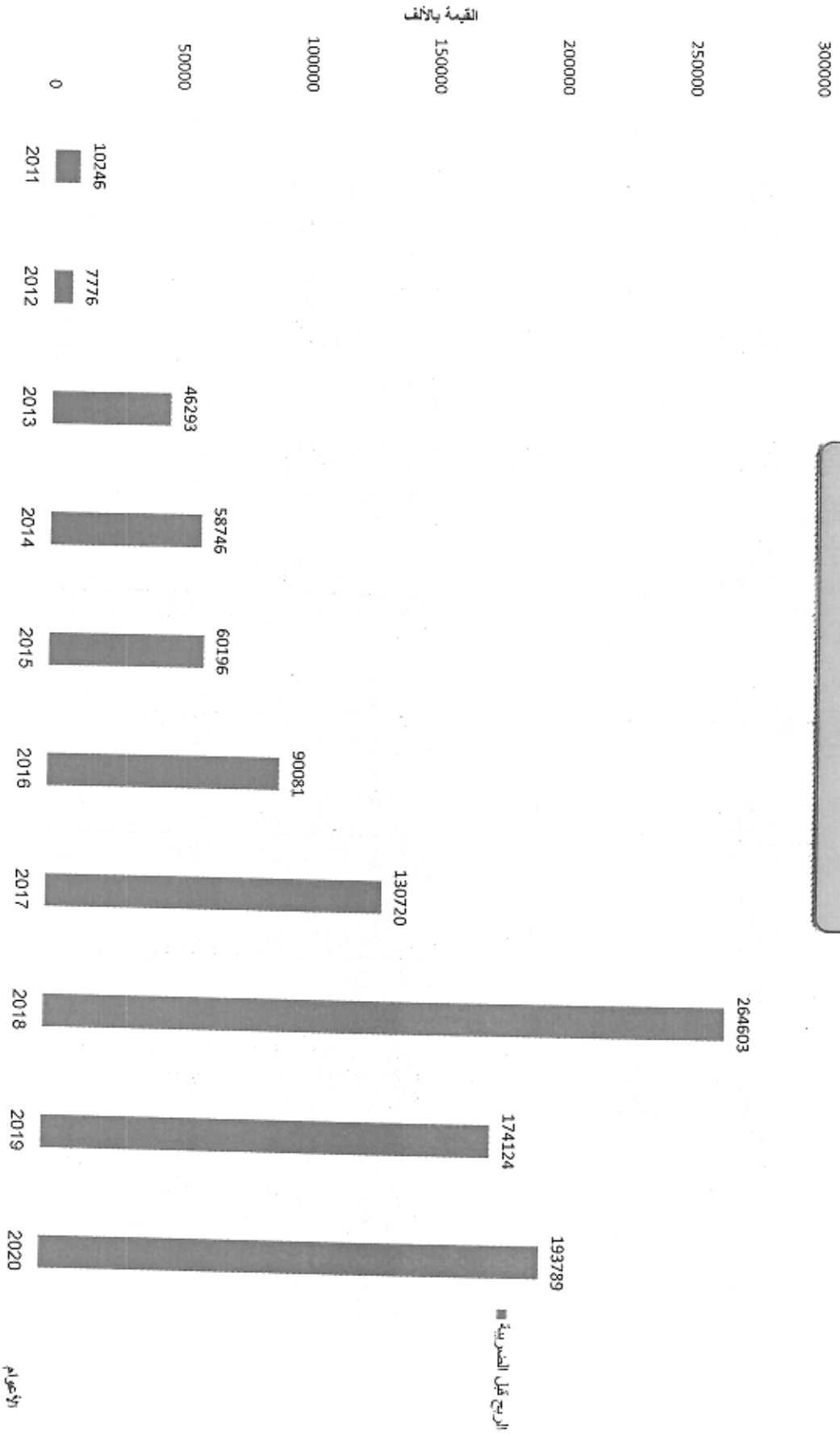


المصروفات العمومية



الأرقام

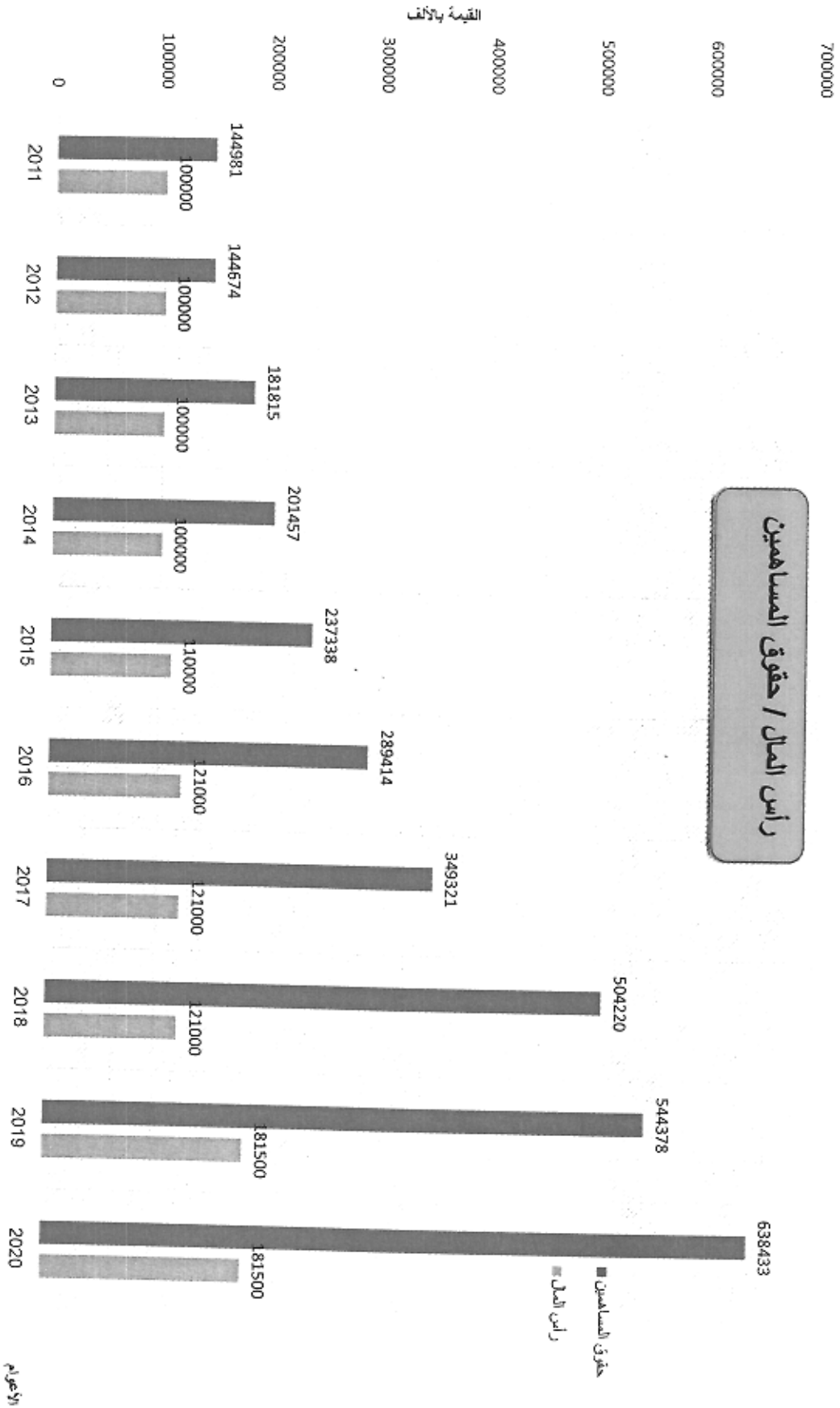
التطور في صافي الأرباح قبل الضريبة



التطور في صافي الأرباح بعد الضريبة

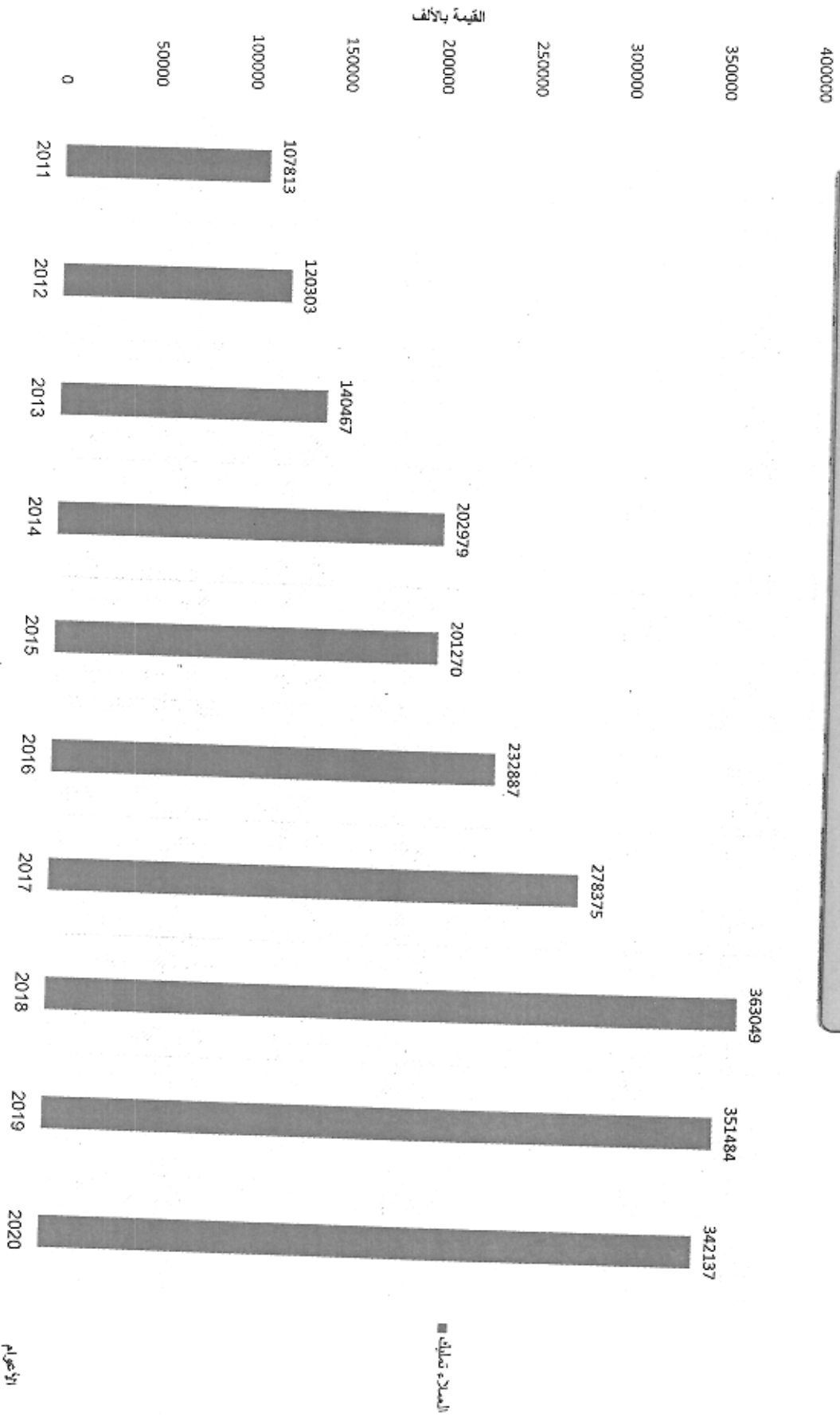


رأس المال / حقوق المساهمين

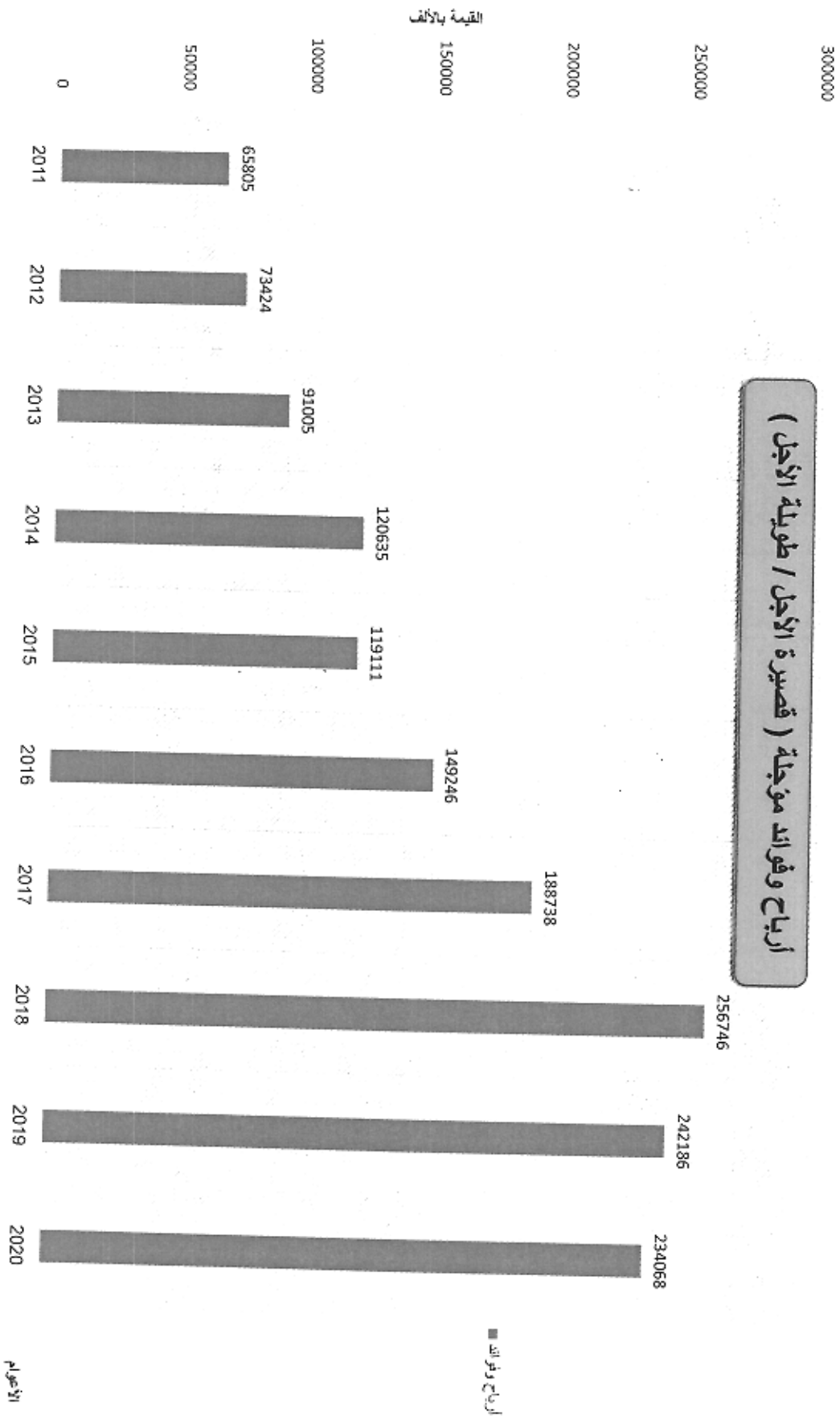


الإعداد

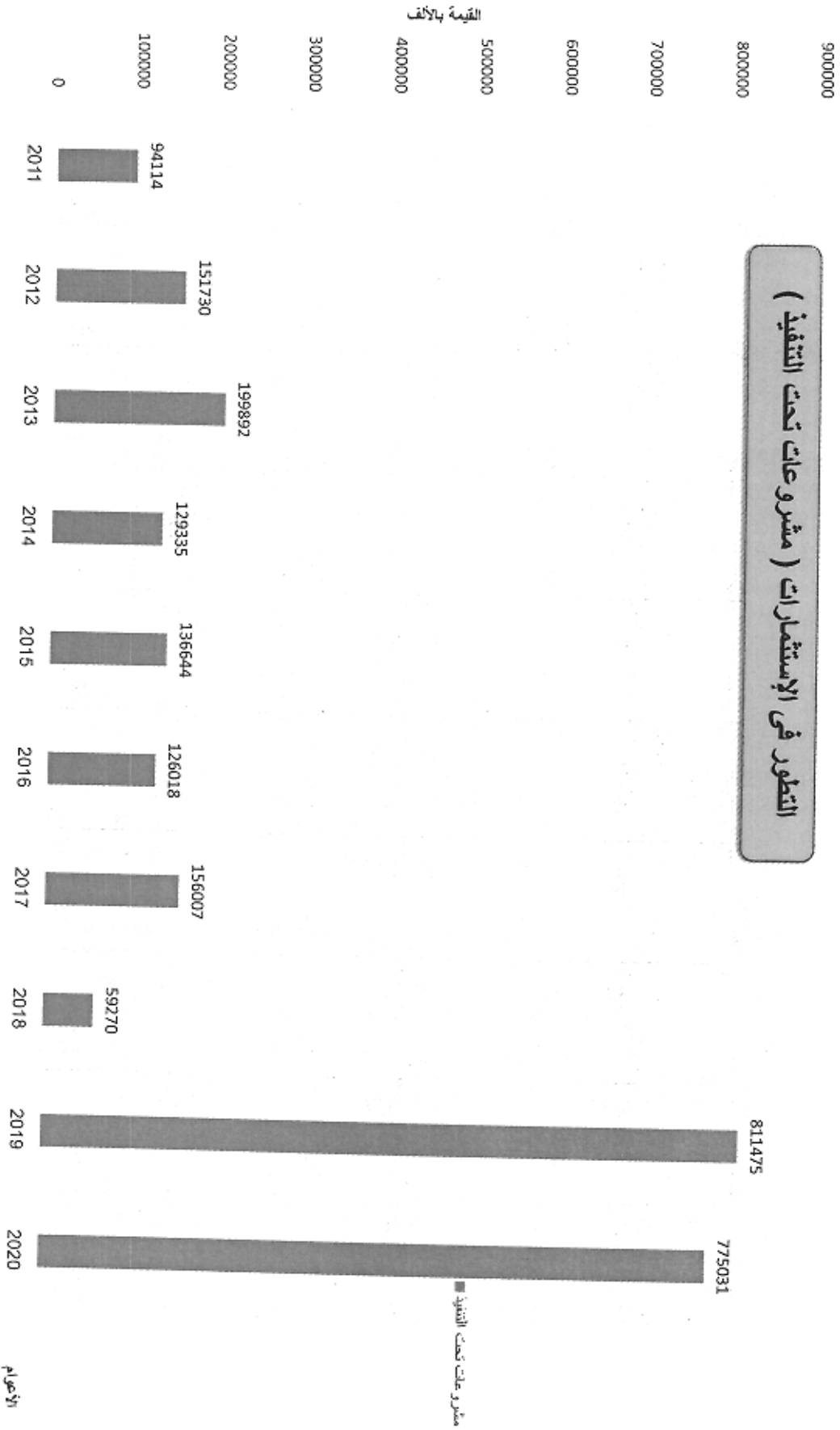
العملاء تملك بنظام التقسيط (اقساط عملاء تستحق خلال عام / أكثر من عام)



أرباح وفوائد موجلة (قصيرة الأجل / طويلة الأجل)



التطور في الإستثمارات (مشروعات تحت التنفيذ)





يقع الكمبوند بقلب العاصمة الإدارية الجديدة R7

- دار الأوبرا و منطقة الأعمال
- فندق الماسه و الحى الحكومى
- حى السفارات والنهر الأخضر
- مسجد الفتاح العليم و الكاتدرائيه

- مساحات خضراء
- حضانه
- أمن و حراسه
- نادى ترفيهى
- أماكن إنتظار السيارات
- طرق للدراجات
- مول تجارى
- نظم طاقه شمسيه



للإستعلام :

15170 

٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة
www.alshamscompany.com

ت: 23925739 - 23925844 - 23923612

نشاط التأجير

تمتلك الشركة أحد عشر عمارة في أكثر المناطق حيوية في كلاً من القاهرة والجيزة وتدار هذه العمارات وفقاً لأحكام القوانين التي تحكم العلاقة بين المالك والمستأجر وتبلغ القيمة الدفترية للأرض المقام عليها هذه العمارات ٦٤٩٣٤٧ جنيه في حين تبلغ القيمة العادلة لهذه الأراضي ما يزيد على ثمانمائة مليون جنيه بفرض أن متوسط سعر المتر (أرض) ٥٠ ألف جنيه وهذه العمارات يوضحها البيان التالي :

م	العقار	العنوان	(م٢)
١	عمارة الإيموبيليا	٢٦ شارع شريف - القاهرة	٥٤٤٨
٢	عمارة القصر العيني	٩٣ شارع القصر العيني - القاهرة	١٧٥٨
٣	عمارة الفلكي	٣٢ شارع المبتديان - القاهرة	٥١٤
٤	عمارة الأورمان	٩٤ شارع ثروت - الأورمان - الجيزة	٧٨٠
٥	عمارة قصر النيل	٥ شارع قصر النيل - القاهرة	٦٦٣
٦	عمارة عدلي	٢٢ شارع عدلي - القاهرة	٨٨٨
٧	عمارة المنصور محمد	٣٦ شارع المنصور محمد - الزمالك	٩١٣
٨	عمارة كورنيش النيل	١١٠٣ كورنيش النيل - القاهرة	١٥٥٤
٩	عمارة لومومبا	٣٠ شارع لومومبا - الإسكندرية	٢٧٥٤
١١،١٠	عمارة عبد الخالق ثروت	٣٤، ٣٢ شارع عبد الخالق ثروت - القاهرة	١٣٨٤

سياسة الشركة في التعامل مع العقارات القديمة :

من خلال التعامل على مدى السنوات الماضية مع هذا النوع من النشاط (التأجير) للعقارات القديمة التي ألت إلى الشركة بحالتها بحكم العلاقة التي تحكمها عقود الإيجار القديمة والتي تعد بمثابة عبء على الشركة .

إستطاعت الشركة التحرر من هذا العبء تدريجياً للوحدات التي ترتبط بعقود إيجار بمنح تعويض نظير إنهاء عقود الإيجار بخلاف الوحدات التي تنتهي عقودها بأحكام قضائية .

ففي فترة سابقة تم التعامل مع بعض هذه الوحدات بعقود إيجار محدودة المدة وبقيمة إيجارية مناسبة ، إلا أن هذا لم يحقق الهدف منه بسبب مشاكل الإمتناع والتوقف عن سداد قيمة الإيجار والدخول في إجراءات قضائية طويلة .

لذلك تتطلب الأمر التوقف عن هذا الأسلوب وبدراسة الحالات المماثلة في شركات تعمل في هذا النشاط ثم التركيز على التعامل مع الوحدات التي تخلو من العقارات القديمة بأسلوب البيع " تملك " وأن البيع قاصر على المباني فقط (حق الإنتفاع بالعقار طيلة عمر المبنى) ويتم تسعير هذه الحالات بمعرفة اللجان المختصة بالشركة والإستعانة بخبراء للتقييم العقاري ، والإعلان بالمزايدات الدورية على الوحدات الشاغرة ويتم التعامل على الوحدات التي لم تباع وفقاً لأخر مزااد تم التعامل عليه .

ويتم إستثمار حصيلة البيع في إستثمارات جديدة بمشروعات الإسكان وهذا يحقق عائداً مرتفعاً ومجزياً للشركة مقارنة بما تحقق من عوائد ضعيفة لا تناسب قيمة هذه العقارات .

إعمالاً بحكم المحكمة الدستورية إتخذت الشركة الخطوات والإجراءات القانونية بإسترداد الوحدات المؤجرة للأشخاص الإعتبارية بنظام قانون الإيجارات القديم .

تقدمت بعض الشركات لشراء الوحدات المؤجرة لها بنظام التملك بعد صدور الأحكام لصالح الشركة بإسترداد الوحدات و تقوم الشركة بتحديد القيمة السوقية العادلة للشركة .

ونوضح فيما يلي موقف شامل لهذه العمارات في ٢٠٢٠/١٢/٣١ :

الاجمالي	وحدات		محللات		مكاتب		خدمات		في حوزة الشركة		
	تمليك	تأجير	تمليك	تأجير	تمليك	تأجير	مقر	وحدات	محللات	خدمات	
٧٦٣	٢٥٤	٢٣٧	٣٤	٣٦	٣٦	٥٩	٦	١٢	٥	١٦	

بيان على مستوى العمارات القديمة :

الاجمالي	وحدات		محللات		مكاتب		خدمات		في حوزة الشركة		
	تمليك	تأجير	تمليك	تأجير	تمليك	تأجير	مقر	وحدات	محللات	خدمات	
الايومبيليا قبلي	٦٦	٥٠	١٨	٧	٤	١١	٥	٢	٠	٠	
الايومبيليا بحري	٥٩	٥٨	٣	٨	٣٢	٤٨	١	٠	٤	٣ مخازن	
القصر العيني	٣٧	٣٦	٨	٨	٠	٠	٠	٢	١	١ غرفة بالممنور	
ثروت الاورمان	١٧	١١	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٤ غرف / جراج	
المبتديان	٦	١٢	٣	٦	٠	٠	٠	٣	٠	٠	
كورنيش النيل	٢٧	١٤	٢	٢	٠	٠	٠	٠	٠	٢ عدد مخزن	
قصر النيل	١٤	٢٠	٠	٣	٠	٠	٠	٣	٠	٢ غرفة بالسطح	
عدلي	١٠	١٩	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	مخزن	
الزمانك	١٤	٧	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	
٣٢ عبد الخالق ثروت	١	٥	٠	١	٠	٠	٠	٢	٠	١ غرفة أسفل السلم	
٣٤ عبد الخالق ثروت	٤	٤	٠	١	٠	٠	٠	٠	٠	٠	
الميرغني	١٠٢									جراج	
الاجمالي	٢٥٥	٢٣٦	٣٤	٣٦	٣٦	٥٩	٦	١٢	٥	١٦	

ما تم بيعه من العقارات المؤجرة خلال العام :

القيمة بالآلاف

رقم الوحدة	العمارة	القيمة البيعية
٦٢٧	الإيموبيليا بحرى	٤٠٠٠
٢١١		١٨٥٠
١١١٥		٤٧٥٠
٧٤٦	الإيموبيليا قبلى	٣٠٠٠
١٦٢		١٠٠٠
١٧	ثروت الأورمان	٣٠٠٠
محل ٩	المبتديان	٦٠٠
٢٢	كورنيش النيل	٤٧٥٠
عدد ٥ غرف		٢٨٥
الإجمالى		٢٣٢٣٥

وحدات مستردة معروضة للبيع :

العقار	وحدة	محل	مخزن
الإيموبيليا	٢	٤	٣
كورنيش النيل	٠	٠	٢
القصر العينى	٢	١	٠
٣٢ المبتديان	٣	٠	٠
قصر النيل	٣	٠	٠
٣٢ عبد الخالق ثروت	٢	٠	٠
عدلى	٠	٠	١
الإجمالى	١٢	٥	٦

تقدر القيمة السوقية للوحدات المستردة من العمارات القديمة بمبلغ ٧٥,٥٩٠ مليون جنيه

الوحدات الخالية بعمارات الشركة المؤجرة في ٢٠٢٠/١٢/٣١

البيان	العمارة
شقة ٥٤٤	الإيموبيليا قبلى
شقة ١٠٨٠	
دكان ٨/٧ صيدلية سافوى سابقاً	الإيموبيليا بحرى
دكان ١٠/٩ إيمار سابقاً	
٣ مخزن	
شقة ٢٩	القصر العينى
شقة ٢٦	
دكان ٨	
شقة ٣٦	قصر النيل
شقة ٢٦	
شقة ٢٧	
شقة ١٥	٣٢ عبد الخالق ثروت
شقة ١٦	
مخزن	٢٢ عدلى
شقة ٣	المبتديان
شقة ٩	
شقة ٢١	
مخزن	كورنيش النيل
مخزن	

• إجمالي الشقق : ١٢

• إجمالي الدكاكين : ٥

• إجمالي المخازن : ٦

نشاط الإسكان والتعمير

وهو النشاط الرئيسي للشركة وقد أنشأت الشركة العديد من المشروعات بمناطق القاهرة والجيزة والإسكندرية والمدن الجديدة (مدينة ٦ أكتوبر والعبور) شملت الإسكان الفاخر - فوق المتوسط - الاقتصادي - المنخفض التكاليف نذكر منها

١- حدائق القبة : يتكون من عدد ٢٤ عمارة مختلفة النماذج والارتفاعات عدد ٧٠٦ وحدة سكنية - محلات تجارية - جراجات بتقسيم الرقابة الادارية وقد بيعت بالكامل بخلاف جراج للشركة .

٢- برج الشمس بمصر الجديدة : يتكون من عدد ٤ عمارات متلاصقة بمداخل منفصلة عبارة عن بدروم (جراج) أرضى تجارى وتسعة أدوار متكررة سكنية على تقاطعى شارع النزهة وشارع الميرغنى عدد ١١٧ وحدة سكنية - ٥٠٠٠ م^٢ مسطحات ادارية - محلات تجارية وقد بيعت بالكامل بخلاف الجراج (بكامل مسطح الأرض) وهو مؤجر لحساب الشركة بخلاف حق التجريج لبعض الملاك وتم رفع دعوي باسترداد الجراج من المؤجر .

٣- عمارة الميرغنى ٢ بمصر الجديدة (خلف فندق البارون) : يتكون عن دور بدروم (جراج) ودور أرضى به محلات تجارية وعدد تسعة أدوار متكررة سكنية على شارع الميرغنى عدد ٩٠ وحدة سكنية - محلات تجارية وقد بيعت بالكامل بخلاف جراج بكامل مسطح الأرض ملك الشركة .

٤- أسماء فهمى : يتكون من ٥ عمارات (٢ز، ٣ز، ٤ز، ٥ز، ٥ظ) كل عمارة بها دور بدروم (جراج) ودور أرضى وعدد ٥ أدوار متكرر (مصر الجديدة اسماء فهمى) عدد ١٠٧ وحدة سكنية وجراج بكامل المسطح وقد بيعت بالكامل .

٥- إسكان مدينة نصر مرحلة أولى : يتكون من عدد ١١ عمارة كل عمارة بها دور بدروم ودور أرضى وعدد ٥ أدوار متكرر ودور سادس ردود المنطقة الحادية عشر مدينة نصر عدد ٤٦٤ وحدة سكنية ومسطحات تجارية + حضانة ومسجد وقد بيعت بالكامل

٦- إسكان مدينة نصر مرحلة ثانية : يتكون من عدد ٦ عمارات كل عمارة بها دور بدروم (جراج) ودور أرضى وعدد ٥ أدوار متكررة المنطقة الحادية عشر مدينة نصر عدد ١٠٣ وحدة سكنية وبيعت بالكامل .

٧- أبراج المعادى باللاسكى : يتكون من عدد ٢ عمارة (١/٤ ، ١/٥) كل عمارة بها دور بدروم (جراج) ودور أرضى به محلات على الواجهة وشقق خلفية وعدد ٩ أدوار متكررة تطل على شارع اللاسكى عدد الوحدات ٩٤ وحدة سكنية ومحلات تجارية وجراج وبيعت بالكامل

٨- العبور (منخفض التكاليف) : يتكون من عدد ١٩ عمارة سكنية بالمحلية ٣٤ مدينة العبور عدد ٦٠٨ وحدة سكنية ومحلات تجارية وبيعت بالكامل .

٩- ٦ أكتوبر (منخفض التكاليف) : يتكون من عدد ٣٧ عمارة الحى الثانى عشر امام المنطقة الصناعية عدد ١٣٤٠ وحدة سكنية + حضانة + محلات تجارية وبيعت بالكامل

١٠- عمارات حدائق الأهرام بالتورنج :

- عدد ٢ عمارة (حدائق الأهرام) روضة الأهرام بالتقاطع مع شارع الشمس .

- عمارتي (التورنج) أ،ب : يتكون من عدد ٢ عمارة كل عمارة بها دور أرضى به مدخل وغرفة حارس وعدد ٤ وحدة سكنية وجراج وعدد ٥ أدوار متكررة وكل دور عبارة عن عدد ٨ وحدات سكنية ودور الرود عدد ٤ وحدات سكنية عدد ٩٦ وحدة سكنية وجراج وبيعت بالكامل .

- عدد ١١ عمارة بالتورنج حدائق الأهرام : كل عمارة أرضى و٤ أدوار متكررة بكل دور شقة عدد الوحدات ٥٥ وحدة وجراج وبيعت بالكامل .

١١- السفارات مدينة نصر : يتكون من عدد ٨ عمارات (٤) عمارات بدروم وأرضى ، ٩ أدوار متكررة و(٤) عمارات بدروم وأرضى ، ٧ أدوار متكررة امتداد شارع عباس العقاد عدد ١٣٦ وحدة سكنية فاخر ١٤ وحدة ادارية - محلات تجارية بالدور الارض + جراج بكامل مسطح الارض وقد بيعت بالكامل.

١٢- المعراج . المرحلة الاولى : يتكون من عدد ٢٤ عمارة (١٢) إسكان متوسط و١٢ إسكان فوق المتوسط (كل عمارة بها دور بدروم (جراج) ودور أرضى وعدد ٤ أدوار متكررة خلف كارفور المعادى بعدد ٢٤٠ وحدة سكنية وجراج وبيعت بالكامل .

المرحلة الثانية : يتكون من عدد ٢٦ عمارة (١٨) إسكان متوسط و٨ إسكان فوق المتوسط (كل عمارة بها دور بدروم (جراج) ودور أرضى وعدد ٤ أدوار متكررة خلف

كارفور المعادى بعدد ٢٦٠ وحدة سكنية وجراج (بيعت وتوجد نزاعات قانونية بشأن
عدد ٢٢ وحدة) .

١٣- عمارة برج المنيرة بمدينة الإسكندرية : يتكون من عدد ٦٧ وحدة سكنية ومحلات
تجارية وبيعت بالكامل

نتائج نشاط الإسكان

٢٠٢٠/٢٠١٩/٢٠١٨

القيمة بالآلاف جنيه

المشروع	وحدات سكنية	محلات	قطع أراضي	مساحة خالية	غرف	مساحة مضمومة	إجمالي القيمة البيعية ٢٠٢٠	إجمالي القيمة البيعية ٢٠١٩	إجمالي القيمة البيعية ٢٠١٨
٦ أكتوبر جاردينيا الشمس	٢٤٤	٠	٣	٠	٠	٠	٢٩٨١٠٦	١٥٣١٨٨	٣٣٤٨٦٩
٦ أكتوبر الحى ١٢	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٢٧٥
المعراج ٢ ثانية	٢	٠	٠	٠	٠	٠	٤٠٣	٢٦٢٠	١٨٦٨
التورنج م. أولي	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١٠٥
العبور	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٣٢٥	٥٥٧
مدينة نصر أولى	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٦٥	٣٠٧
المنذرة	٢	٠	٠	٠	٠	٠	١٣٠٠	٠	٠
العمارات المؤجرة	٧	١	٠	٠	٥	٠	٢٣٢٣٥	٢٩٧٠٧	١٨٥١٦
الإجمالي	٢٥٥	١	٣	٠	٥	٠	٣٢٣٠٤٥	١٨٥٩٠٥	٣٥٦٤٩٧

الوحدات المباعة بخلاف مشروع جاردينيا الشمس : وحدات مستردة بأحكام قضائية للشركة .

أرض أكتوبر : تم بيع عدد ٣ قطع بنظام المزاد العلني .

المعراج مرحلة ثانية :

**تم التسوية لعدد ٢ وحدة من الوحدات محل النزاع بموجب أحكام قضائية وتصالح .

العمارات المؤجرة : تم تسوية عدد ٥ غرف بالسطوح بالإيموبيليا بحرى ومساحة مضمومة بعمارة كورنيش النيل .

تابع نتائج النشاط :

القيمة بالآلف جنيه

٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	البيان
٣٥٦٤٩٦	١٨٥٩٠٦	٣٢٣٠٤٥	إجمالي مبيعات العام
(١٦٩١٥٦)	(٨٩٥١٦)	(١٩١٨٠٧)	إستبعاد الأجل
١٨٧٣٤٠	٩٦٣٩٠	١٣١٢٣٨	مبيعات العام (بعد استبعاد الجزء المقسط)
١١٧٨٤٧	١٢٢٣٧٣	٨٢١٩٠	إيرادات متصلة بالنشاط
٠	٠	١١٣٥٤٥	ارباح مبيعات تقسيط (قطع شيكات)
٣٠٥١٨٧	٢١٨٧٦٣	٣٢٦٩٧٣	إجمالي المبيعات وإيرادات النشاط

أعمال تامة في ٢٠٢٠/١٢/٣١

العدد	البيان
١	القبة
٥	المعراج مرحلة ثانية " متوسط "
٢	المعراج مرحلة ثانية " فوق متوسط "
١	الميرغني " جراج "
١	مشروع ٦ أكتوبر الحى ١٢
١	مدينة نصر " جراج "
٤	أكتوبر - مشروع " ٢٢ عمارة "
١٤	أكتوبر - مشروع " ٧٢ عمارة "
٤٩٧	أكتوبر - مشروع " ٨٥ عمارة "
٥	أكتوبر - مشروع " ٧٠ عمارة "
٢٣	العمارات المؤجرة

تقدر القيمة السوقية لمخزون الإنتاج التام بحوالي ٩٠٤ مليون جنيه .
 بخلاف قيمة عدد ٩ قطع قامت الشركة مؤخرا علي استغلال هذه القطع بتنفيذها
 ذاتيا لعمارات سكنية وتقدر القيمة السوقية لهذه القطع بمبلغ ٥٤ مليون جنيه .

المشروعات الحالية

مشروع " جاردينيا الشمس " بمدينة ٦ أكتوبر :

في ظل الحركة العمرانية الحالية وبالتعاون مع الشركة القومية للتشييد وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تم تخصيص ١٢٠,٢٢٩ فدان (٥٠٤٩٦٢٢ متر مربع) لتقييم عليها الشركة تجمعا عمرانياً متكاملأ من المستوى الإسكان المتوسط .

الموقع: يقع المشروع بالمنطقة العمرانية الأولى بمدينة السادس من أكتوبر بجوار جهاز ونادي مدينة ٦ أكتوبر وبالقرب من جامعة ٦ أكتوبر ونادي الصيد ونادي المهندسين وبجوار مول العرب ويحد الموقع من الجهة الشمالية طريق بعرض ١٨ م والجهة الشرقية طريق بعرض ٣٨ م ويحد الموقع من الجهة القبلية طريق بعرض ٣٨ م (طريق جمال عبد الناصر) والجهة الغربية طريق بعرض ٢٨ م وصف المشروع : مساحة الأرض الكلية ١٢٠,٢٢٩ فدان تتكون طبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٩٨ لسنة ١٩٩٨ باعتماد التخطيط من :-

٣٦٠ قطعة أرض المسطح يتراوح ما بين ٥٠٠ - ٦٠٠ م

٢ حضانة بمسطح ١٦٠٠ م

١ مدرسة بمسطح ١٣١٨١ م

١ مسجد بمسطح ٩٠٠ م

يتم حالياً تنفيذ مشروع " جاردينيا الشمس " على الأرض وهو عبارة عن ٣٦٠ عمارة سكنية من المستوى فوق المتوسط ويتم البناء على نسبة ٤٥% من قطعة الأرض .

بالإضافة : منطقة الخدمات الإدارية والتجارية (جارياً حالياً التخطيط على مستوى مجموعة الشركات للبدء في التنفيذ في أعمال البنية التحتية وكيفية الاستثمار) .

مكونات العمارة : بدروم وأرضى وثلاث / أربعة أدوار متكررة .

بخلاف المناطق الخضراء ومناطق الردود حول العمارات التي تبلغ نسبتها نحو ٥٥% من مساحة القطعة.

تم الإنتهاء من أعمال المرافق الداخلية الرئيسية (مياه / كهرباء / صرف) للأرض وقامت على تنفيذه شركة العبد للمقاولات وتمت أعمال الربط بالمرافق العمومية ، كما تم وصل المشروع بالغاز الطبيعي .

جارى إستكمال التنسيق للموقع العام والرصف والإنارة والتشجير للشوارع الداخلية التي أنتهت بها الأعمال الإنشائية لتوفير سبل الإقامة لملاك بالمشروع .

تم الإنتهاء من تنفيذ عدد ٢٢٢ عمارة كاملة المرافق والخدمات .

وتم التنفيذ بمعرفة " شركات قطاع الأعمال العام "

- مصر للأسمنت المسلح .
- العبد العامة للمقاولات .
- أطلس العامة للمقاولات .
- المصرية العامة للمباني .
- شركة القاهرة العامة للمقاولات .

يجرى حالياً أعمال التشطيبات النهائية لعدد ٢٦ عمارة تقوم على تنفيذها شركة أطلس العامة للمقاولات .

تم التعاقد على إنشاء عدد ٢١ عمارة بنظام المشاركة

وبموجب التعاقد مع هيئة المجتمعات العمرانية تم بيع عدد (٨١) قطعة بنظام المزااد العلنى على دفعات خلال اعوام ٢٠١٧، ٢٠١٨ ، ٢٠١٩، ٢٠٢٠ لتوفير السيولة وتحقيق عائد أفضل وسريع على رأس المال والتنوع في الإستثمارات .

المشروعات المستقبلية

مشروع العاصمة الإدارية " سولانا "

نظراً لأهمية المشروع فهذا المشروع الذي أعلنته الحكومة والدولة توفر له كل مقومات النجاح فهو مشروع مصر الجديد المبني على الدراسة والتخطيط التي تواكب المستقبل وتظهر التطور العمراني .

يقع المشروع بين القاهرة الكبرى وإقليم قناة السويس بالقرب من الطريق الدائري الاقليمي وطريق القاهرة السويس .

- وافق مجلس الادارة على شراء عدد ٣٧,٧ فدان بسعر ٣٨٠٠ جنيه للمتر بقيمة حوالى ٦٠٦,٤٨٠ مليون جنيه تم سداد ٢٠ % مقدم من القيمة التعاقدية والباقي على أربعة أقساط سنوية بفائدة متناقصة ١٠ % سنوياً.

المساحة الإجمالية بالمتر المسطح	سعر شراء المتر	إجمالي ثمن شراء الأرض شامل فوائد التقسيط	مقدم الثمن + القسط الأول + ودیعة الصيانة	القسط الثانى + ودیعة الصيانة	القسط الثالث + ودیعة الصيانة
٢م١٥٨٦١٨,٦	٣٨٠٠ جنيه	٧٢٣,٣ مليون جنيه	٢٩٧,٥٤٦ مليون جنيه	١٦٠,٣٣٢ مليون جنيه	١٦٠,٣٣٢ مليون جنيه
			تم السداد	تم السداد	استحقاق ٢٠٢١/٣/١٢

- أنتهت الدراسات التي أعدتها الشركة بإنشاء مجمع سكنى متكامل (اسكان فاخر) مكون من عدد (٢٦) عمارة سكنية بأربعة نماذج مختلفة باجمالى ١٥٨٠ وحدة سكنية فاخرة وعدد (١) مول تجاري بمسطح (٢٩٠٠ م٢) ومسجد بمسطح (٥٦٠ م٢) وحضانة بمسطح (٢٥٠ م٢) ونادى اجتماعى بمسطح (٨٦٨٨ م٢) ومنطقة ترفيهية بمسطح (٣٩٥٩,٧٠٦ م٢) وعدد (٢) بوابات رئيسية وبوابة خدمة فرعية .

روعي في التصميم المعماري تجسيد الفخامة مع الحفاظ على بساطته التصميم المحاكى لطبيعة موقع المشروع والطراز المعماري المواكب لمتطلبات العصر واستخدام افضل الاساليب الالكتروميكانيكية لتحقيق مجتمع ذكى بتكنولوجيا متقدمة تحافظ على راحة وخصوصية المستخدم مع مراعاة البيئة العامة للمنطقة .
وتبلغ التكلفة الإجمالية التقديرية للمشروع ٣,٨ مليار جنيه .

تم إعداد الدراسات الخاصة بنظام التسويق والقيمة البيعية للمتر المربع مباني وسيتم في القريب العاجل الإعلان عن بدء البيع لوحدات المشروع .

وتم صدور القرار الوزاري واستخراج التراخيص والبدء في التنفيذ أما بنظام المشاركة مع مطور عقارى على مستوى المشروع أو التنفيذ الذاتي للمشروع

• لظروف السيولة بشأن سداد القسط الثالث استحقاق ٢٠٢١/٣/١٢ تم التواصل مع شركة العاصمة الإدارية وتم سداد ٤٠% من قيمة القسط وسيتم سداد الباقي علي دفعات حتي نهاية العام وجاري حاليا الإعداد للبدء في أعمال التنفيذ لعدد ٥ عمارات كمرحلة أولى في أسرع وقت تولي الإدارة هذا المشروع اهتمام كبير حتي تتمكن من الوفاء بالتزاماتها المطلوبة .

مشروع ٢١ عمارة سكنية بأكتوبر

تم التعاقد مع شركة ميراد العقارية كمطور عقارى بتنفيذ عدد ٢١ عمارة سكنية بنظام المشاركة

نسبة المشاركة لشركة ميراد	نسبة المشاركة لشركة الشمس
٥٤%	٤٦%
١١٣ وحدة	٩٧ وحدة
٢م ١٥٣٧٣,٢٨	٢م ١٣٠٨٣,٠٩٢

وتلتزم شركة الشمس بتوصيل كافة المرافق (كهرباء ، مياه ، صرف) إلى العمارات على نفقتها وكذلك تمهيد ورصف الشوارع العمومية المؤدية والمحيطة بالمشروع وعمل الأرصفة داخل الأرض المخصصة للمشروع ومدة تنفيذ المشروع ٣٦ شهراً .

منطقة الخدمات المركزية بأكتوبر

بموجب الأحكام الصادرة لصالح الشركة بإسترداد الجزء المستقطع من الأرض المخططة كمنطقة خدمات إدارية (المنطقة المركزية) وبصدور القرار الوزاري رقم ٩٦٦ بتاريخ ٢٣/١١/٢٠٢٠ الخاص باعتماد تعديل تخطيط وتقسيم المركز الرئيسي للخدمات وكذا اعتماد تعديل جزء من مركز الخدمات الفرعي الكائن بالمنطقة العمرانية الاولى بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ اكتوبر، تبلغ المساحة الكلية المخصصة لجميع الشركات ٥٠,٢٦ فدان يخص شركة الشمس منها ١٦,٣٥ فدان ، وفي إطار ذلك تم التعاقد مع الدكتور المهندس / حسانين أبو زيد لتجهيز مستندات الطرح والمقايسة التقديرية لاعمال البنية التحتية ، وكان نصيب شركة الشمس من المركز الرئيسي للخدمات كالآتي :-

يخص شركة الشمس :

- عدد (٢) مول تجارى بمساحة (٧٥١٥ م٢ - ٥٨٠٨ م٢) .
- عدد (٢) مول مختلط (تجارى - سكنى - إدارى) بمساحة (٦٦٢٣ م٢ - ٤٥٠٧ م٢) .
- عدد (١) مول إداري بمساحة (٣٦٨٠,٦٠ م٢) .
- عدد (١) مركز طبي بمساحة (٤٤٠٥,٨٥ م٢) .
- عدد (١) محطة خدمة سيارات (٣١٠٣,٢٢ م٢) .

اما بالنسبة لمركز الخدمات الفرعي داخل الحيز السكنى ينقسم الى :-

- مول تجاري بمساحة (١٠٢٩٢,١٤ م٢) .
- مركز طبي بمساحة (٣٥٦١,٣٩ م٢) .
- مركز تجارى بمساحة (١٦٠٣ م٢) .

المساهمة في الشركات

(استثمارات متاحة للبيع)

شركة التعمير السياحي

شركة خاضعة لأحكام قانون الاستثمار تأسست هذه الشركة عام ١٩٧٦
رأس المال المصرح به ٣٠٠ مليون جنيه
رأس المال المصدر ٦٥٠١٣٤٩٠ جنيه بقيمة أسمية للسهم ١٠ جنيه للسهم .
هيكل الملكية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ :

٧٠,٦١ %	الشركة المصرية للفنادق السياحية (ايجوث)
١٤,٣٠ %	شركة الشمس للإسكان والتعمير
١٠,٨١ %	شركة المنتزة للمنشآت السياحية
٤,٢٨ %	مساهمون آخرون

بلغت قيمة الاستثمارات بشركة التعمير السياحي لعدد ٩٢٩٩٧٦ سهم تمثل
نسبة ١٤,٢٦ % من قيمة رأس المال منهم ٨٧٤٩٠٢ سهم بأخر سعر تداول
بالبورصة قبل قرار الشطب الاختياري وهو ٧,٥٣ جنيه للسهم.

وهذه القيمة لا تعبر عن القيمة الحقيقية للسهم وفي إطار الدراسات التي تمت
فان قيمة التقييم الذي تم منذ عام للشركة (والغير معلن) ٥٩٠ مليون جنيه أي ان
قيمة السهم في حدود ٩٠ جنيهاً تقريباً.

تمتلك شركة التعمير السياحي فندق شتاينجنبرجر (موفنبيك الهرم سابقاً)
مستوى خمس نجوم على مساحة ٤٧٠٠٠ م^٢ في موقع متميز بواجهة المتحف
المصري الكبير وتمثال رمسيس بواجهة الاهرامات يتكون الفندق من ٢٤٠ غرفة
مزدوجة

قامت الشركة بتحديث الواجهة الأمامية للفندق ونقل النادي الصحي وتم الانتهاء من أعمال التأهيل والتحديث لغرف الفندق القديمة والشاليهات.

تم إنشاء جناح جديد على أرض الملاعب بطاقة استيعابية ١٣٦ غرفة فندقية بالإضافة إلى خدمات الغرف بتكلفة ١٣٣ مليون جنيه.

تم الافتتاح الابتدائي للملحق الجديد في ٢٦ نوفمبر ٢٠١٣ بحضور وزير الاستثمار ورئيس قيادات الشركة القابضة للتشييد والتعمير وأعضاء مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير ورئيس الشركة القابضة للسياحة والفنادق وكوكبة من رجال السياحة والأجانب .

تم التعاقد على إدارة الفندق اعتباراً من يناير ٢٠١٧ إلى شركة (شتاينجنبرجر الألمانية) وأظهرت نتائج التشغيل عن عام ٢٠١٨ تحسناً ملحوظاً في الإيرادات وارتفاع نسبة الإشغال لأكثر من ٧٠% ، وأن التعاقد مع الإدارة الألمانية بدءاً من يناير ٢٠١٧ سيحقق عوائد تمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها المالية .

وفى إطار التواصل المستمر الدائم بين مجلس إدارة شركة التعمير ورؤساء الشركات المساهمة (إيجوث ، الشمس ، المنتزه) وبدعم الشركة القابضة للسياحة والاستثمار ، تم الاتفاق مع بنك مصر والشركة لتسوية القرض مقابل الأرض الفضاء " جنوب الفندق " وتسوية الدين وتوقيع العقد وتسليم الأرض لبنك مصر ، كما تم تسوية معظم المشاكل القديمة وتخلصت الشركة من هذا العبء الثقيل كما تم مؤخراً تأجير الدور الأرضي والأول من البانوراما لبنك مصر .

وحققت الشركة وفقاً للمركز المالي في ٢٠١٩/١٢/٣١ ربحاً قدره ٥,٦ مليون جنيه .

أما عام ٢٠٢٠ فقد اضفت جانحة كورونا بظلالها علي النشاط السياحي وبذلك تأثرت الشركة من توقف السياحة وفقاً للمركز المالي للشركة في ٢٠٢٠/٩/٣٠ .

شركة ريل ماركت للتسويق

شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهي إحدى الشركات المنشأة تحت رعاية الشركة القابضة للتشييد والتعمير .
 غرض الشركة : التسويق العقاري وتسويق المشروعات
 رأس المال المصرح به : حدد بمبلغ ثلثمائة مليون جنيه مصري .
 رأس المال المصدر والمدفوع : مبلغ ثلاثون مليون جنيه بقيمة إسمية مائة جنيه للسهم ،
 دفع المؤسسون نسبة ٢٥% من القيمة الإسمية لرأس المال المصدر على النحو التالي :

البيان	القومية لإدارة الأصول	الشمس للإسكان والتعمير	الإسكانية للإستثمارات والتنمية العمرانية
نسبة المساهمة	٥٥%	٣٠%	١٥%
رأس المال المدفوع	٤١٢٥٠٠٠	٢٢٥٠٠٠٠	١١٢٥٠٠٠

شركة ريل ماركت للتسويق: هي شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهي إحدى الشركات المنشأة تحت رعاية الشركة القابضة للتشييد والتعمير .
 رأس المال المرخص به ٣٠٠ مليون جنيه .

رأس المال المصدر ٣٠ مليون جنيه موزع على ٣٠٠ ألف سهم قيمة كل سهم مائة جنيه .

تساهم شركة الشمس بنسبة ٣٠% بعدد ٩٠٠٠٠ سهم ، وتم دفع مبلغ ٢,٢٥ مليون جنيه من حصة الشركة في رأس المال ، والزيادة في رصيد المساهمة بقيمة نصيب الشركة في الأرباح المرحلة والإحتياطيات للعام المالي ٢٠١٧ ، ٢٠١٨ بمبلغ ٦٤٥٦٢٩٣ جنيه .

كما بلغت إيرادات النشاط للعام المالي ٢٠١٩ لشركة ريل ماركت مبلغ وقدره ٣٥,٤٠ مليون جنيه وصافي خسارة بمبلغ ١,٣ مليون جنيه وكان نصيب شركتنا من هذه الخسائر مبلغ وقدره ٣٩١ ألف جنيه .

ولم يرد لنا نتائج النشاط الاعمال في عام ٢٠٢٠ .

وقيمت إستثمارات الشركة في شركة ريل ماركت بطريقة حقوق الملكية لشركة ريل ماركت طبقاً للمعيار المحاسبي

يقع الكمبوند بقلب العاصمة الإدارية الجديدة
R7

- دار الأوبرا و منطقة الأعمال
- فندق الماسه و الحى الحكومى
- حى السفارات والنهر الأخضر
- مسجد الفتاح العليم و الكاتدرائيه

- أماكن إنتظار السيارات
- طرق للدراجات
- مول تجارى
- نظم طاقه شمسيه
- مساحات خضراء
- حضانه
- أمن و حراسه
- نادى ترفيهى



للإستعلام :

15170



٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة
www.alshamscompany.com

ت: 23925739-23925844-23923612

شركة الشمس للإسكان والتعمير
قائمة المركز المالي في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح رقم	
			الأصول -
			الأصول غير المتداولة :
٣١٨١١.٣	٤٠٣٥١٦١	٣	أصول ثابتة - بالصافي
١٢٦٢٨٢٢	١٢٢٦٢٠٦	٤	إستثمارات عقارية - بالصافي
٦٩١٤٩	٦٩١٤٩	٥	إستثمارات مالية محتفظ بها
٧١٥٢٥٢٠	٧١٥٢٥٢٠	(أ) ٦	إستثمارات مالية متاحة للبيع
٨٧٠٦٢٩٣	٨٣١٤٩٠٠	(ب) ٦	إستثمارات في شركات شقيقة
٢٣٦٢١٨١٣٧	٢٦٧٩٥٧٠١٢	(أ) ٧	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
<u>٢٥٦٥٩٠٠٣٤</u>	<u>٢٨٨٧٥٤٩٤٨</u>		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة :
.	١٢٨٦٨٢٥١٢	٨	عملاء شيكات مقطوعة
٢٩٣٧٠٠	.	٩	إستثمارات مالية بغرض المتاجرة
.	٣٠١٠٣٨٠	(أ) ١٠	أعمال مشاركة
٨١١٤٧٥٠٣١	٧٧٥٠٣٠٩٦٠	(ب) ١٠	أعمال تحت التنفيذ
١٣٩٣١٤٣٢٦	١٤٧١٦٣٩٢٢	١١	أعمال تامة بغرض البيع
١٣١٤٨١٤٤٤	٨٥٠٥٩٢٢٨	(ب) ٧	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام - بالصافي
٢١٠٤٢٢٤	١١٣٨٨٧٩٦	١٢	مدينون آخرون
٨٦٨٠٣٧٠٣	٤١٨٥٣٦٣٩	١٣	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
<u>١١٩٠٤١٠٢٢٨</u>	<u>١١٩٢١٨٩٤٣٧</u>		مجموع الأصول المتداولة
<u>١٤٤٧٠٠٠٢٦٢</u>	<u>١٤٨٠٩٤٤٣٨٥</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية :
١٨١٥٠٠٠٠٠	١٨١٥٠٠٠٠٠	١٤	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٣٢٢٢٤٧٨٤	٢٤٥٧٨٣٤٧٤	١٥	إحتياطيات
(٤٩٣٣٦٢٧)	(٤٩٣٣٦٢٧)		أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع
.	٦٦٤٠٩٣٢٧		أرباح مرحلة
١٣٥٥٨٦٨٨٩	١٤٩٦٧٤٥٣١		صافي ربح الفترة
<u>٥٤٤٣٧٨٠٤٦</u>	<u>٦٣٨٤٣٣٧٠٥</u>		مجموع حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة :
٣٩٦٤٣٧٥	٢٠٣١١٠٣	(أ) ١٦	قروض من البنوك
٢٨٨٨٩٥	٣٤٩٦١٠		إلتزامات ضريبية مؤجلة
١٦٩٦٥٣١٥٤	١٩٦٥٦٩١٩٣	(أ) ١٧	أرباح وفوائد مؤجلة طويلة الأجل (تستحق بعد أكثر من عام)
٢٨٤٤٩٨٣٢١	٢٤٧٠٥١٩٢٣	(أ) ١٨	أوراق دفع بعد أكثر من عام
<u>٤٥٨٤٠٤٧٤٥</u>	<u>٤٤٦٠٠١٨٢٩</u>		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة :
٤٦٩٨٤١١	٤٦٩٨٤١١	١٩	مخصصات
٢٠٩٣٦٨٠	٤٩٣٨٠٩		موردون
١٨٤٠١٥٠	١٩٣٢٢٨٢	ب ١٦	الجزء المستحق خلال سنة من القروض طويلة الأجل
١٦٣٠٧٤٨٩٢	١٣٣٥٥٥٣٩٦	٢٠	دائنون آخرون
٧٢٥٣٢٧٣٤	٣٧٤٩٨٧١٤	ب ١٧	أرباح وفوائد مؤجلة قصيرة الأجل
١٦٠٣٣١٦٨١	١٧٣٥٨٨٤٣٤	ب ١٨	أوراق دفع خلال عام
٣٨٥٠٥٣٦٠	٤٤٠٥٤١٥٠	٢١	ضريبة الدخل المستحقة
١١٤٠٥٦٣	٦٨٦٦٥٥		إلتزامات ضريبية
<u>٤٤٤٢١٧٤٧١</u>	<u>٣٩٦٥٠٨٨٥١</u>		مجموع الإلتزامات المتداولة
<u>١٤٤٧٠٠٠٢٦٢</u>	<u>١٤٨٠٩٤٤٣٨٥</u>		مجموع حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

١/31/2021
مهندس / محمد أحمد الديب

العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

محاسب / محمد أحمد جلال

المشرف على القطاع المالي

محاسب / أحمد محمد سالم

شركة الشمس للإسكان والتعمير

قائمة الدخل المنفردة للفترة من ٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣٠	إيضاح	
٢١٨٧٦٢٦٧٥	٣٢٦٩٧٣.٧٤	٢٢	المبيعات وإيرادات النشاط
(٣٩١٠٣٠٠٨)	(٦٨٢٢٣٦٢١)	٢٣	تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط
<u>١٧٩٦٥٩٦٦٧</u>	<u>٢٥٨٧٤٩٤٥٣</u>		مجمل الربح
١٥٢.٩٨٣٩	٩٠٠٩٠١٠	٢٤ (أ)	إيرادات أخرى
	٤١٤١٩٩	٢٤ (ب)	إيرادات أوراق مالية " التعمير السياحي "
٥٢٨٢٢٣٣	(٣٩١٣٩٢)		إيرادات / خسائر إستثمارات في شركات شقيقة
(٩١٢٠٠)	٢٩٦٧٤		فروق إعادة تقييم إستثمارات مالية بغرض المتاجرة
(٧٢٣٦٢)	(١٦٨٠٦)		فروق إعادة تقييم العملة
(١٩٧٥٠٢٣٠)	(١٩٩٧٦٠٣٨)	٢٥	مصروفات إدارية وعمومية
(٨٣٥١٨٢)	(٦٠٢٦٥٢)	٢٦	مصروفات تسويقية
(٣٤٥٩٨٤٢)	(٣٠٨١٤٧٢)	٢٧	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٨٧٠٣١٨)	(٩٥٣٣٧٠)		إهلاك الأصول الثابتة
(٢٥٦٨٠)	(٢٥٤٦٩)		إهلاك الأصول العقارية
(٣٣٨٠٩٧)	(٢٤٧١٩٨)	٢٨	مصروفات تمويلية
٠	(٤٨٢٧٧٤٧٨)	٢٩	فوائد مدينة
(٥٨٤٩٢٥)	(٨٤١٠٦٥)		مساهمة تكافلية
<u>١٧٤١٢٣٩٠٣</u>	<u>١٩٣٧٨٩٣٩٦</u>		الأرباح قبل الضريبة
(٣٨٥٠٥٣٦٠)	(٤٤٠٥٤١٥٠)		ضريبة الدخل
(٣١٦٥٤)	(٦٠٧١٥)		ضريبة الدخل المؤجلة
<u>١٣٥٥٨٦٨٨٩</u>	<u>١٤٩٦٧٤٥٣١</u>	٣٠	ربح الفترة
٠,٧٥	٠,٨٢		نصيب السهم من الأرباح

(Handwritten signature)

شركة الشمس للإسكان والتعمير

قائمة الدخل الشامل المنفردة للفترة من ٢٠٢٠/١٢/٣١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
١٣٥٥٨٦٨٨٩	١٤٩٦٧٤٥٣١	ربح الفترة
		الدخل الشامل الأخر
		الاستثمارات المالية المتاحة للبيع
		مجموع الدخل الشامل الأخر عن الفترة
<u>١٣٥٥٨٦٨٨٩</u>	<u>١٤٩٦٧٤٥٣١</u>	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

محمد

شركة الشمس للإسكان والتعمير

قائمة التغير في حقوق الملكية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

إجمالي حقوق الملكية	ربح الفترة	أرباح مرحلة	التغير الأول تتويج عن عام ٢٠١٩	الاستثمارات المالية المتحققة البيع	إجمالي تدعيم حقوق ملك	إجمالي رأسمل	إجمالي عام وأخرى	إجمالي نظمي	إجمالي قروض	رأس مال	الدين
٥٤٤٣٧٨.٤٩	.	.	١٣٥٥٨٦٨٨٩	(٤٩٣٣٦٢٧)	١٤٥٦٢٢.٥٨	٥٢٣٥٢٥	٣٢٧.٠٠٢٨	٤٣١٢٣٥٧٦	٣٩٦٨٥٥٨٧	١٨١٥٠٠٠٠٠٠	٢٠١٩/١٢/٣١
			(١٣٥٥٨٦٩٠)					٦٧٧٩٣٤٥	٦٧٧٩٣٤٥		الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١
(٣٦٣.٠٠٠٠٠)			(٣٦٣.٠٠٠٠٠)								توزيعات مساهمين
(١١٤١٢١٤٨)			(١١٤١٢١٤٨)								توزيعات عاملين
(٧٩.٦٧٢٤)			(٧٩.٦٧٢٤)								توزيعات مجلس إدارة
		٦٦٤.٩٣٢٧	(٦٦٤.٩٣٢٧)								أرباح مرحلة
١٤٩٦٧٤٥٣١	١٤٩٦٧٤٥٣١		أرباح الفترة
٦٣٨٤٣٧.٥	١٤٩٦٧٤٥٣١	٦٦٤.٩٣٢٧	.	(٤٩٣٣٦٢٧)	١٤٥٦٢٢.٥٨	٥٢٣٥٢٥	٣٢٧.٠٠٢٨	٤٩٩.٢٩٢١	٤٦٤٦٤٩٣٢	١٨١٥٠٠٠٠٠	الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١

Handwritten signature

شركة الشمس للإسكان والتعمير

قائمة التدفقات النقدية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
١٧٤١٢٣٩.٣	١٩٣٧٨٩٣٩٦
٨٧٠٣١٨	٩٥٣٣٧.
٢٥٦٨.	٢٥٤٦٩
٩١٢٠٠	(٢٩٦٧٤)
(١٠٣٣٧٩٩٤)	(٥٢٣٥.٢٣)
٣٣٨.٩٧	٤٨٥٢٤٦٧٦
٦٣٨٢٨	١٦٨.٦
(٦٤٨١٣)	(٥٤٥٥٩)
٣٢٦٧٧٦٧	٣٩١٣٩٣
<u>١٦٨٣٧٧٩٨٦</u>	<u>٢٣٨٣٨١٨٥٤</u>
	٣٣٤٥٠٠
٧٤٤٦٤٣٦٥٢	.
	(١٢٨٦٨٢٥١٢)
(٧٤٢٨٦٧.١٧)	٢٦٩٧٤٤٧٤
.	(٣٠١٠٣٨٠)
٤٣٩٤٢٢١٢	٢٤١١٢٢٣٧
(١٤٥٥٩٧٩٢)	(٨١١٧٩٨١)
(١٩٩٨٨٥٨٥)	(٣١١٦٥٨٩٢)
(٣٨٢٤١٩)	(٤٨٤٧٨١١٠)
(٥٧٠٦٤٤٨٠)	(٣٨٥٠٥٣٦٠)
٣١٠٣٦٦	(٤٥٣٩٠٨)
(١٧٢٥٦١٦٩٤)	(٢٤١٨٩٦٤٥)
<u>(٥٠١٤٩٧٧١)</u>	<u>٧١٩٩٢٧٧</u>
(٦٦٢٨.٣)	(١٨٧٤٢٧)
١١٢٤٣٥٦٥	٥٥١٣٩١٤
<u>١٠٥٨٠٧٦٢</u>	<u>٥٣٢٦٤٨٧</u>
(١٧٥١٥.٥)	(١٨٤.١٥٠)
(٩٥٤٢٩.٨٠)	(٥٥٦١٨٨٧٢)
(٩٧١٨.٥٨٥)	(٥٧٤٥٩.٢٢)
(١٣٦٧٤٩٥٩٤)	(٤٤٩٣٣٢٥٨)
(٦٣٨٢٨)	(١٦٨.٦)
٢٢٣٦١٧١٢٥	٨٦٨.٣٧.٣
<u>٨٦٨.٣٧.٣</u>	<u>٤١٨٥٣٦٣٩</u>

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :

صافي ربح الفترة قبل الضريبة على الدخل
سويات لمطابقة صافي الربح مع صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل :

- إهلاك الأصول الثابتة
- إستهلاك الإستثمارات العقارية
- فروق إعادة تقييم استثمارات مالية بغرض المتاجرة
- فوائد دائنة - عائد ودائع
- فوائد وأعباء تمويلية
- فروق إعادة تقييم عملة
- المستخدم في قيمة الإنخفاض العملاء وأوراق القبض
- التغير في إستثمارات شقيقة

التغير في رأس المال العامل

بيع أوراق مالية بغرض المتاجرة

- شراء أراضي
- النقص (الزيادة) في عملاء - قطع شبكات
- أعمال تامة بغرض البيع وأعمال تحت التنفيذ
- أعمال مشتركة
- العملاء وأوراق القبض والحسابات المدينة
- أرباح وفوائد مؤجلة
- أرصدة الموردين والحسابات الدائنة الأخرى
- فوائد تمويلية مدفوعة
- ضريبة دخل مدفوعة
- إلتزامات ضريبية
- التغير في أوراق الدفع
- صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار :

مدفوعات لشراء أصول ثابتة

فوائد مقبوضة

صافي النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :

تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل

المسدد من توزيعات الأرباح

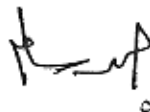
صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل

صافي التغير بالزيادة في النقدية وما في حكمها خلال العام

فروق تقييم عملة غير محققة للحسابات الجارية والودائع

النقدية وما في حكمها في بداية العام

النقدية وما في حكمها في نهاية العام



- نبذة عن الشركة

أ- الشكل القانوني للشركة : شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والمعدل بالقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٨

ب- غرض الشركة ومقرها :

١- شراء واستئجار وتعمير الأراضي سواء بالبناء أو بأي طريقة أخرى واستغلال وتأجير وإدارة وبيع جميع الأراضي والعقارات المبنية وجميع أشغال البناء ومقاولات المباني سواء لحسابها أو لحساب الغير ، وصيانة المباني وإنشاء وإدارة جميع العقارات السكنية والسياحية والفندقية والإدارية لحسابها وحساب الغير ، وكذلك جميع العمليات التي تتصل بالذات أو بالواسطة بالأغراض المتقدمة ذكرها .

٢ - إقامة المصانع والورش التي تخدم أغراضها .

٣ - تقديم الاستشارات الفنية في مجال تخصصها .

ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشترك بأي وجه من الوجوه في مؤسسات تقوم بأعمال تشابه أعمالها أو تعاون علي تحقيق غرضها أو أن تندمج فيها أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

ج- مركز الشركة الرئيسي: مركز الشركة وموطنها القانوني في مدينة القاهرة ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات في مصر أو في الخارج .

د- مدة الشركة : ٥٠ سنة (خمسون سنة) تبدأ من تاريخ اكتساب الشخصية الاعتبارية ، وتم التأشير بالسجل التجاري بموجب الطلب رقم ٢٢٦٦٧ بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٩ ، ويجوز بقرار من الجمعية العامة غير العادية إطالة هذه المدة أو تقصيرها .

هـ السنة المالية : تبدأ من يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام .

و- القيد بالبورصة : أسهم الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية بالقاهرة والإسكندرية

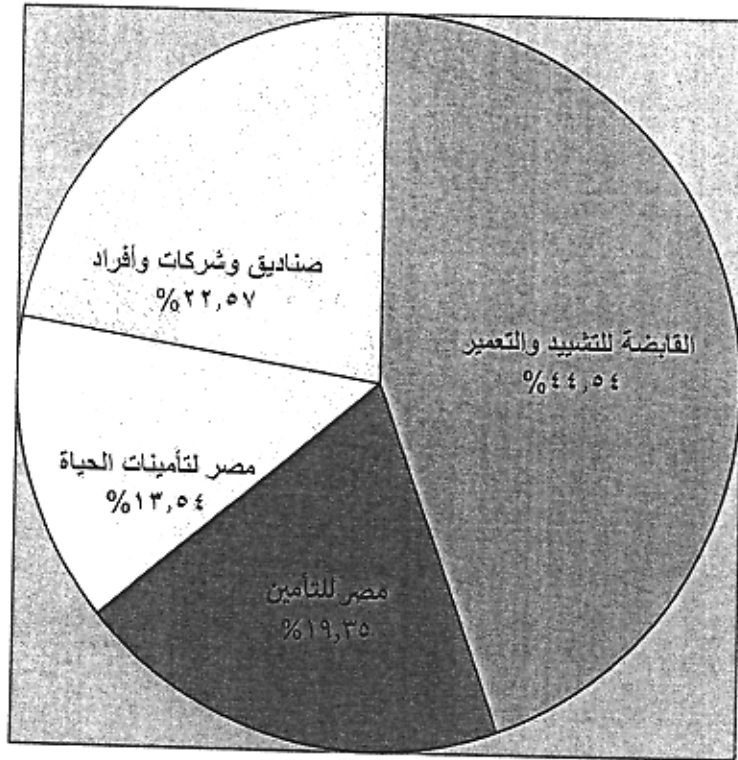
ز- القيد في نظام الحفظ المركزي : تم قيد أسهم الشركة في نظام الحفظ المركزي لدي شركة مصر للمقاصة والتسوية والحفظ المركزي والتعامل عليها اعتباراً من ٢٠٠٠/١٢/٣ .

رأس المال للشركة:

المصرح به	٥٠٠ مليون جنيه
المصدر والمدفوع	١٨١,٥ مليون جنيه

هيكل الملكية:

النسبة	عدد الأسهم	المالك
٤٤,٥٤%	٨.٨٣٦.٩٨	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
١٩,٣٥%	٣٥١١٨٢٩١	شركة مصر للتأمين
١٣,٥٤%	٢٤٥٧٤٩٩٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
٢٢,٥٧%	٤.٩٧٠.٦٢١	صناديق وشركات وأفراد
١٠٠%	١٨١٥٠.٠٠٠	الإجمالي



٢- السياسات المحاسبية الهامة

(أ) العرف المحاسبي

تعد القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية ووفقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

(ب) الإهلاك

لا يحتسب إهلاك على الأراضي المملوكة ملك حر- يتم إهلاك تكلفة الأصول الثابتة بطريقة القسط الثابت.

(ج) الأصول الثابتة

- يتم تسجيل الأصل الثابت بتكلفة اقتنائه متضمن جميع النفقات المتعلقة مباشرة بتجهيز الأصل حتى يصبح صالح للاستخدام.
- عندما تتجاوز قيمة أصل القيمة المتوقع استردادها من التشغيل فإنه يتم تخفيض هذه القيمة إلى القيمة المتوقع استردادها.
- أرباح وخسائر الاستبعادات يتم تحديدها بمقارنة القيمة البيعية بصافي القيمة الدفترية وندرج ببند منفصل ضمن الإيرادات بقائمة الدخل.
- تكاليف الصيانة والإصلاح يتم تحميلها على قائمة الدخل عن الفترة المالية التي حدثت فيها.
- تكلفة التجديدات الجوهرية يتم رسملتها على تكلفة الأصل عندما يكون من المتوقع أن تؤدي إلى زيادة المنافع الاقتصادية المتوقعة للشركة عن المنافع الأصلية المقدره عند اقتناء الأصل. وتهلك على مدار العمر الانتاجي المتبقي للأصل أو على مدار العمر الانتاجي المتوقع لهذه التجديدات أيهما أقل.
- يتم الاعتراف بتكلفة إستبدال جزء من أصل ثابت ضمن القيمة الدفترية للأصل إذ كان من المتوقع الحصول على منفعة إقتصادية منه في المستقبل مع إمكانية قياس التكلفة بدقة وإستبعاد تكلفة الجزء المستبدل .
- يتم دراسة طريقة الإهلاك المطبقة والأعمار الإنتاجية للأصول وقيمتها التقديرية عند إعداد القوائم المالية

(د) الإستثمارات العقارية

يتم إثبات الإستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية ويتم إهلاكها على أساس القسط الثابت.

٥) انخفاض قيمة الأصول

يتم فحص الأصول لتحديد قيمة خسائر انخفاض القيمة عندما يكون هناك أحداث أو تغيير في ظروف قد تعطي مؤشرات علي أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها، ويعترف بخسائر انخفاض القيمة في قائمة الدخل بمبلغ الزيادة في القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع استردادها والتي تمثل صافي القيمة البيعية للأصل أو القيمة المتوقع استردادها من استخدامه أيهما أعلى، ولأغراض تقدير قيمة الانخفاض في قيمة الأصل، فإنه يتم تجميع الأصول في أدنى مستوي يكون فيه تدفقات نقدية مستقلة.

يتم إلغاء خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في السنوات السابقة عندما يكون هناك مؤشر علي أن هذه الخسائر لم تعد موجودة أو انخفضت، كما يتم إلغاء خسائر انخفاض القيمة بحيث يتم رد المبلغ المعادل لقيمة إهلاك الفترة عن رصيد الانخفاض في القيمة، ويعترف بهذه الإلغاءات في قائمة الدخل.

و) تقييم الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

يتم تقييم الاستثمارات المالية المتاحة للبيع المقيدة ببورصة الأوراق المالية على أساس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات المتمثلة في سعر السوق مع ادراج فروق إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية تحت التغيير في القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع وذلك بدلا من طريقة التكلفة ويتم اثبات الاستثمارات المالية المتاحة للبيع الغير مسجلة بسوق الأوراق المالية أو التي لا يوجد تداول نشط عليها بالتكلفة .

ز) تقييم الاستثمارات المالية بغرض المتاجرة

يتم تقييم الأوراق المالية المقيدة ببورصة الأوراق المالية التي يجري عليها تعامل نشط في البورصة بأخر سعر تداول أو سعر الإقفال في تاريخ الميزانية، و ذلك بدلا من طريقة التكلفة. ويتم إثبات الاستثمارات المالية بغرض المتاجرة ويتم تقييم الأوراق المالية الغير مقيدة ببورصة الأوراق أو التي لا يجري عليها تعامل نشط في بورصة الأوراق المالية بالتكلفة.

ح) استثمارات مالية محتفظ بها

يتم تقييم الاستثمارات المحتفظ بها (السندات) بالتكلفة.

ط) أدون الخزائنة المصرية

تدرج أدون الخزائنة بالقوائم المالية بقيمتها الاسمية بعد خصم قيمة ما لم يستحق بعد من العوائد.

ج) العملاء وأوراق القبض والمديون

يتم تسجيل العملاء وأوراق القبض والمديون المتنوعون بالقيمة الاسمية وتظهر مخصوماً منها أية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها (الانخفاض في قيمة العملاء) ويتم تحميل قائمة الدخل بقيمة التدعيم اللازم للإنخفاض في قيمة العملاء لمقابلة المبالغ التي يتوقع عدم تحصيلها في ضوء أفضل تقدير حالي لها ويُدْرَج قيمة الانخفاض الذي ينتفي الغرض منه بقائمة الدخل في حدود المعترف به في السنوات السابقة.

ك) تدعيم الاحتياطي

- ١- يتم إقتطاع مبلغ يوازي ٥% على الأقل من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني، ويقف هذا الإقتطاع متى بلغ الاحتياطي قدرًا يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن ذلك يتعين العودة إلى الإقتطاع.
- ٢- يجنب مبلغ ١٠% على الأكثر من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي يحددها مجلس الإدارة ويوقف هذا الإقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرًا يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن ذلك تعين العودة إلى الإقتطاع.
- يستعمل الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناءً عن اقتراح مجلس الإدارة فيما يكون أوفى بمصالح الشركة.

ل) التقديرات والحكم الشخصي

إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصي وعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات وقيم الأصول والالتزامات وكذلك الإيرادات والمصروفات وتعتمد هذه التقديرات والافتراسات المتعلقة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى متنوعة تراها إدارة الشركة معقولة في ظل الظروف والأحداث الجارية والتي تمثل الأساس في تحديد القيم الدفترية للأصول والالتزامات وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراسات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة فقط إما إذا كانت تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة وعلى الفترات المستقبلية عندئذ تدرج هذه الفروق في هذه الفترة والفترات المستقبلية.

(م) إدارة رأس المال

إن سياسة الشركة هي الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة العملاء والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط.

وتتولي الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأن صافي الربح مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية كما تراقب الشركة توزيعات الأرباح للمركاء وبما لا يؤثر على النشاط.

وتسعى إدارة الشركة لإجراء توازن بين العوائد الأعلى من بين الاعتماد على الاقتراض أو المزايا والضمانات المقدمه للحفاظ على مركز رأس مال ولا توجد تغيرات في إستراتيجية الشركة في

إدارة رأس المال .

(ن) قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة - وبغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف النقدية وما حكمها على أنها أرصدة الحسابات الجارية والودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور.

(ش) القروض طويلة الأجل

تظهر القروض طويلة الأجل في تاريخ الميزانية بالمبلغ الأصلي المقترض. كما يتم إدراج الأقساط الجارية من القروض طويلة الأجل المستحقة خلال سنة ضمن الأصول المتداولة ويتم تحميل الفائدة كمصروف عند استحقاقها.

(س) المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حال قانوني أو حكمي مستدل عليه من الظروف المحيطة، نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق لمبلغ الالتزام، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير لها.

(ص) الدائنون والموردون

يظهر الموردون والدائنون المتنوعون بالتكلفة في تاريخ القوائم المالية.

(ض) العملات الأجنبية

يجرى قيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالجنيه المصري على أساس أسعار الصرف السائدة وقت إجراء المعاملات، كما تحول الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية المسجلة

بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية إلى الجنيه المصري بأسعار الصرف السائدة في نهاية الفترة المالية، وتدرج جميع الفروق الناتجة عن عمليات التحويل لقائمة الدخل.

(ع) تحقق وإثبات الإيراد

(١/ع) إيراد المبيعات

يتم إثبات قيمة المبيعات طبقاً لشروط التعاقد بعد سداد مقدم الثمن المحدد والتسليم وتوقيع العميل على العقد وفقاً لما يلي:

- يتم إثبات إجمالي القيمة البيعية كمبيعات خلال الفترة المالية.
- يتم تخفيض مبيعات الفترة المالية بقيمة أرباح الأقساط المؤجلة الخاصة بتلك المبيعات وإثباتها ضمن الأرصدة الدائنة (أرباح مؤجلة).
- يتم إضافة فوائد التقسيط على باقي القيمة (بعد سداد مقدم الثمن) وإثباتها ضمن الأرصدة الدائنة (فوائد مؤجلة).
- يتم إثبات إيراد (أرباح- فوائد) مبيعات التقسيط بالقيمة المستحقة التحصيل خلال الفترة المالية.

(٢/ع) إيرادات استثمارات بغرض المتاجرة واستثمارات مالية متاحة للبيع

يتم إثبات إيرادات التوزيعات النقدية الموزعة على الأسهم على أساس الاستحقاق في تواريخ صدور قرارات الجمعيات العامة للشركات المصدرة للأسهم والخاصة بتوزيع الأرباح.

(٣/ع) أرباح وخسائر إعادة تقييم الاستثمارات بغرض المتاجرة والمتاحة للبيع

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تقييم الاستثمارات بغرض المتاجرة بقائمة الدخل وإثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تقييم الاستثمارات المالية المتاحة للبيع بحقوق الملكية فيما عدا خسائر الاضمحلال يتم إثباتها على قائمة الدخل.

(٤/ع) أرباح وخسائر بيع الاستثمارات

يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عمليات بيع أي استثمارات على أساس الفرق بين سعر البيع والقيمة الدفترية مخصوماً منه مصروفات البيع والعمولات

(٥/ع) الفوائد الدائنة

يتم إثبات الفوائد الدائنة بقائمة الدخل طبقاً لمبدأ الاستحقاق والأخذ في الحسبان المدة الزمنية.

(غ) أسهم الخزينة

يتم إثبات أسهم الخزينة المقتناة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي مخصومة من حقوق المساهمين كما تدرج الفروق الناتجة عن التعامل في هذه الأسهم ضمن حقوق المساهمين في بند الإحتياطي العام.

(فا) الضرائب

تسبب الضرائب وفقا للأنظمة المالية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.

(ق) ضريبة الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل عن ربح الفترة وكذا الضريبة المؤجلة، هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل عن الفترة على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقا للأساس المحاسبي وقيمتها طبقا للأساس الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية.

(ر) أعمال تحت التنفيذ

يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بأعمال تحت التنفيذ في حساب أعمال تحت التنفيذ لحين إتمام هذه الأعمال، حيث تنقل حينئذ لبند وحدات تامة جاهزة للبيع، وتثبت قيمة الأعمال تحت التنفيذ بالميزانية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة البيعية أيهما أقل.

(ز) أعمال مشتركة :

أتبعت الشركة سياسة المشاركة في ظل عدم توافر السيولة لإستكمال بناء مشروع جاردينيا الشمس وقامت الشركة إبرام عقد بينها وبين شركة الصعيد العامة للمقاولات لبناء عدد ٧٠ عمارة يخص الشركة منها عدد ٢٠ عمارة وإبرام عقد مع شركة ميراد العقارية لبناء عدد ٢١ عمارة باجمالي ٢١٠ وحدة يخص الشركة منها عدد ٩٧ وحدة .

(ح) أعمال تامة للبيع

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالميزانية بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل، وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب اجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع في تاريخ الميزانية في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات.

ى) المعاملات مع الأطراف ذوى علاقة :

تثبت المعاملات مع أطراف ذوى علاقة التى تقوم بها الشركة فى إطار المعاملات العادية طبقاً للشروط التى يحددها مجلس الإدارة وبنفس أسس التعامل مع الغير .

الأدوات المالية وإدارة المخاطر :

تتمثل الأدوات المالية للشركة فى الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والخزينة والعملاء وأوراق القبض والبنود ذات الطبيعة النقدية فى بند المدينون والحسابات المدينة الأخرى وتتضمن الالتزامات المالية البنوك تسهيلات ائتمانية والعملاء أرصدة دائنة والموردين وأوراق الدفع والأرصدة ذات الطبيعة النقدية فى بند الدائنون والحسابات الدائنة الأخرى وطبقاً لأسس التقييم المتبعة فى تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها فى تاريخ المركز المالى.

أ - خطر الائتمان :

يتمثل خطر الائتمان فى عدم مقدرة العملاء على الوفاء بالتزاماتهم فى تواريخ الاستحقاق ويعبر رصيد المدينين والعملاء وأوراق القبض عن الحد الأقصى المعرض لخطر الائتمان ويعتبر هذا الخطر محدوداً لأن الشركة تضع شروطاً مناسبة بال عقود المبرمة مع العملاء لضمان التحصيل وانتقال الملكية .

ب - خطر العملات الأجنبية :

يتمثل خطر العملات الأجنبية فى التغيرات فى أسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات وتقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية بالجنيه المصري .

لا توجد خطورة على الشركة فالتعاملات بالجنيه المصرى .

ج - خطر الفوائد :

يتمثل خطر الفوائد فى أن تؤثر التغيرات فى أسعار الفوائد عكسياً على نتيجة الأعمال وقيم الأصول والالتزامات المالية .

وتعتمد الشركة في تمويل جزء من رأس المال العامل وبعض الأصول طويلة الأجل على القروض طويلة الأجل ، لتلافي أثر التغيرات في أسعار الفائدة عكسياً على نتائج الأعمال وقيم الأصول والالتزامات المالية .

د . خطر السيولة :

يتمثل خطر السيولة في جميع العوامل التي تؤثر على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في تواريخ استحقاقها ، وطبقاً لسياسة الشركة فهي تسعى للاحتفاظ بمستوى سيولة مناسب لخفض هذه المخاطر .

وبصفة عامة تعمل إدارة الشركة من خلال إدارتها للمخاطر المالية على تقليل التأثير السلبي لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة .

شركة النسيم للتمسك والإيضاحات المتممة في ٢٠٢٠/١٢/٣١
٣- الأصول الثابتة

	% ١٠	% ٢٠	% ٢٠	% ٢٠	% ٢٠	% ٢٠	% ٢٠	% ٢٠	% ٢٠	
إجمالي	أثاث ومعدات مكاتب	كاميرات مراقبة	حاسب آلي	مصاعد	سيارات	مباني	أراضي			
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١٠١٢٠٠٥	١٥٩٥٨١٢	١٧٢٣٣٤	٤٣٢٣٨٣	١٦٥٠٠٠	٢٤١٥٩٠٠	٣٢٠١٩٨	١٥٤٢٨			٢٠١٩/١/١
١٢٢٨٠٠٦	٩٦٥٨٤	١٢٠٠٠١	١٧٩٢٢٠	-	٣٧٥٠٠٠	-	-			إجمالي التكلفة في الفترة
-	-	-	-	-	-	-	-			الإضافات خلال الفترة
٦٦٧٤٨٦١	١٦٩٢٣٩٦	٧٩٣٣٥	٦١١٦٠٣	١٦٥٠٠٠	٢٧٩٠٩٠٠	٣٢٠١٩٨	١٥٤٢٨			الرصيد في ٢٠١٩/١٢/٣١
٢٦٢٢٤٣٨	٦٤٦٦٧٥	٥٧٤٨	٢٧٢٦٤٠	١٣٣٩٨٩	١٢٦٥٥٤٢	٩٨٨٤٤	-			مجموع الأهلاك في ٢٠١٩/١/١
٨٧٠٣١٩	١٢٦٨١٧	١٤٤٠٧	٧٣٣٠١	٣١٠١١	١٢٣٨٩٦	٨٣٧	-			أهلاك الفترة
-	-	-	-	-	-	-	-			استيعادات وتحویل خلال الفترة
٢٤٩٣٧٥٧	٧٧٣٥٤٢	٢٠١٥٥	٣٤٥٩٤١	١٦٥٠٠٠	١٨٨٩٤٣٨	٢٩٩٦٨١	-			في ٢٠١٩/١٢/٣١
٣١٨١١٠٣	٩١٨٨٥٤	٥٩١٨٠	٢١٥٦٦٢	-	١٩٠١٤٦٢	٢٠٥١٧	١٥٤٢٨			صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٩/١٢/٣١
٣٣٨٨٦١٨	٩٥٢٥١٧	٦١٥٨٦	١٥٦٣١٣	٣١٠١١	٢١٥٠٣٥٩	٢١٣٥٤	١٥٤٢٨			صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٨/١٢/٣١
٦٦٧٤٨٦١	١٦٩٢٣٩٦	٧٩٣٣٥	٦١١٦٠٣	١٦٥٠٠٠	٢٧٩٠٩٠٠	٣٢٠١٩٨	١٥٤٢٨			الفترة المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١
١٨٠٧٤٢٨	١٣٤٣٧٧	-	٥٣٠٥١	-	١٦٢٠٠٠٠	-	-			إجمالي التكلفة في ٢٠٢٠/١/١
-	-	-	-	-	-	-	-			الإضافات خلال الفترة
٨٤٨٢٢٨٩	١٨٢٦٧٧٣	٧٩٣٣٥	٦٦٤٦٥٤	١٦٥٠٠٠	٥٤١٠٩٠٠	٣٢٠١٩٨	١٥٤٢٨			استيعادات خلال الفترة
٣٤٩٣٧٥٧	٧٧٣٥٤٢	٢٠١٥٥	٣٤٥٩٤١	١٦٥٠٠٠	١٨٨٩٤٣٨	٢٩٩٦٨١	-			الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١
٩٥٣٣٧٠	١٣٧٢٣٥	١٥٨٦٦	٨١١٥٠	-	٧١٨٢٨٢	٨٣٧	-			مجموع الأهلاك في ٢٠٢٠/١/١
-	-	-	-	-	-	-	-			أهلاك الفترة
٤٤٤٧١٢٧	٩١٠٧٧٧	٣٦٠٢١	٤٢٧٠٩١	١٦٥٠٠٠	٢١٠٧٧٢٠	٣٠٠٥١٨	-			استيعاد و تحویل خلال الفترة
٤٠٣٥١٦١	٩١٥٩٩٦	٤٣٣١٤	٢٣٧٥٦٣	-	٧٨٠٣١٨٠	١٩٦٨٠	١٥٤٢٨			في ٢٠٢٠/١٢/٣١

حيث ان القيمة الدفترية للأصول التي تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم هي كالاتي :-

حاسب آلي	سيارات	أثاث ومعدات مكاتب
٣٣٩٩٥٤	٩٤١٩٠٠	٣٥٧٠٧٨

لا توجد أية قيود أو رهونات على أصول و مستندات الشركة.

شركة النمشن للإسكان والتعمير الإيضاحات المضممة في ٢٠٢٠/١٢/٣١
 ٤ - الاستثمار العقاري :

الجمالي	مباني	الارضى
٣.٣٤٤.٠٤	٢٤٠.٠٤٨٥	٦٣٣٩١٩
١٥٠٠	١٥٠٠	
(١١٨٠٠)	(١١٨٠٠)	
٣.٢٤١.٠٤	٢٣٩.١٨٥	٦٣٣٩١٩
١٧٤٥٨٩٢	١٧٤٥٨٩٢	-
٢٥٦٨٠	٢٥٦٨٠	-
١٥٠٠	١٥٠٠	
(١١٨٠٠)	(١١٨٠٠)	
١٧٦١٢٧٢	١٧٦١٢٧٢	-
١٢٦٢٨٣٢	٦٢٨٩١٣	٦٣٣٩١٩
١٢٨٨٥١٢	٦٥٤٥٩٣	٦٣٣٩١٩
٣.٢٤١.٠٤	٢٣٩.١٨٥	٦٣٣٩١٩
(٢٩٨٨٩)	(٢٥٣.٣)	(٤٥٨٦)
٢٩٩٤٢١٥	٢٣٦٤٨٨٢	٦٢٩٣٣٣
١٧٦١٢٧٢	١٧٦١٢٧٢	-
٢٥٤٦٩	٢٥٤٦٩	-
(١٨٧٣٢)	(١٨٧٣٢)	-
١٧٦٨٠.٩	١٧٦٨٠.٩	-
١٢٢٦٢.٦	٥٩٦٨٧٣	٦٢٩٣٣٣

التكلفة في ٢٠١٩/١/١
 محول من الانتاج التام
 محول للانتاج التام
 الاجمالي في ٢٠١٩/٢/٣١
 مجمع الاهلاك في ٢٠١٩/١/١
 اهلاك الفترة
 اضافات
 استيعادات
 الاجمالي في ٢٠١٩/٢/٣١
 صافي القيمة الدفترية ٢٠١٩/٢/٣١
 صافي القيمة الدفترية ٢٠١٨/١٢/٣١
 الفترة المنتهية في ٢٠٢٠/٦/٣٠
 اجمالي التكلفة في ٢٠٢٠/١/١
 محول لحساب الانتاج التام*
 الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١
 مجمع الاهلاك في ٢٠٢٠/١/١
 اهلاك الفترة
 استيعادات خلال الفترة
 الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١
 صافي القيمة الدفترية ٢٠٢٠/١٢/٣١
 *مضروحات اسكان .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١

٦٩١٤٩

٦٩١٤٩

٥ إستثمارات مالية محتفظ بها

سندات إسكان حكومية لا ترد قيمتها ويقتصر حق الشركة على العائد فقط ولا يجرى عليها استهلاك وذلك طبقاً لفتوى مجلس الدولة رقم ٤٩٢/٢/٣٧ بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٢٤ تخص سندات غير حرة التداول وتخرج عن نطاق المعيار المحاسبي

٧١٥٢٥٢٠

٧١٥٢٥٢٠

٦ (أ) - إستثمارات بأوراق مالية متاحة للبيع

قيمة الإستثمارات بشركة التعمير السياحي لعدد ٩٢٩٩٧٦ سهم تمثل نسبة ١٤,٣٠% من قيمة رأس المال منهم ٨٧٤٩٠٢ سهم بأخر سعر تداول بالبورصة قبل قرار الشطب الاختياري وهو ٧,٥٣ جنيه للسهم

وهذه القيمة لا تعبر عن القيمة الحقيقية للسهم التي تقدر بعشره أمثال لتلك القيمة هذه الشركة تمتلك فندق شتاينجنبرجر الهرم امام المتحف المصري الكبير علي مساحه ٤٠ ألف متر وجاري حالياً إعادة هيكلة الشركة بعد تسويه مديونيته بنك مصر ، وبتاريخ ٢٠٢٠/٦/١١ أقرت الجمعية العامة العادية للشركة توزيعات أرباح عن العام المالي ٢٠١٩ . وبلغ نصيب شركتنا في تلك الأرباح مبلغ وقدره ٤١٤١٩٩ جنيه .

٨٧٠٦٢٩٣

٨٣١٤٩٠٠

٦ (ب) إستثمارات في شركات شقيقة

شركة ريل ماركت للتسويق : هي شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهي إحدى الشركات المنشأة تحت رعاية الشركة القابضة للتشييد والتعمير .

رأس المال المرخص به ٣٠٠ مليون جنيه .

رأس المال المصدر ٣٠ مليون جنيه موزع على ٣٠٠ ألف سهم قيمة كل سهم مائة جنيه .

تساهم شركة الشمس بنسبة ٣٠% بعدد ٩٠٠٠٠ سهم ، وتم دفع مبلغ ٢,٢٥ مليون جنيه من حصة الشركة في رأس المال ، والزيادة في رصيد المساهمة بقيمة نصيب الشركة في الأرباح المرحلة والإحتياطيات للعام المالي ٢٠١٧ ، ٢٠١٨ بمبلغ ٦٤٥٦٢٩٣ جنيه والنقص للعام المالي ٢٠١٩ بمبلغ ٣٩١٣٩٣ جنيه .

وقيمت إستثمارات الشركة في شركة ريل ماركت بطريقة حقوق الملكية لشركة ريل ماركت طبقاً للمعيار المحاسبي .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١ ٢٠٢٠/١٢/٣١

٧ (أ) أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام :

٢٢٤٠٩٠١٦١

٢٦١٢١٩٢٤٨

عملاء *

١٢١٢٧٩٧٦

٦٧٣٧٧٦٤

أوراق قبض **

٢٣٦٢١٨١٣٧

٢٦٧٩٥٧٠١٢

*قيمة أقساط مبيعات أجلة بنظام التقسيط لمدة أكثر من عام حتى عشر سنوات من تاريخ المركز المالى .

**قيمة الشيكات الأجلة والخاصة بقيمة التعويض من شركة النصر للأعمال المدنية طبقاً لقرار التحكيم عن عملية تنفيذ ٢٦ عمارة " جاردينيا الشمس " بالسادس من أكتوبر .

٧ (ب) أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام :

رصيد العملاء وأوراق القبض المستحق ٨٥٠٥٩٢٢٨ جنيه بعد استبعاد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها وفقاً للآتي :

١٢٤٣٥١٣٢٩

٧٧٣٧٨٦٠٢

عملاء تملك (أقساط تستحق خلال العام) *

٣٠٤٣١٧٩

٣٥٣٩١٣١

عملاء مستأجرين (متأخرات) *

١٢٧٣٩٤٥٠٨

٨٠٩١٧٧٣٣

٥٣٩٠٢١٢

٥٣٩٠٢١٢

أوراق قبض **

(١٣٠٣٢٧٦)

(١٢٤٨٧١٧)

بخصم : مخصص ديون مشكوك في تحصيلها *

١٣١٤٨١٤٤٤

٨٥٠٥٩٢٢٨

أقساط عملاء تستحق خلال عام

*تم تكوين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها لمقابلة حالات التأخير المتعثرة عملاء - تأجير والتي ترجع إلى سنوات سابقة وهي محل نزاع قضائي متداول ، لم يتم تكوين مخصص لعملاء مشروعات الإسكان التملك إذ تتضمنت العقود مع المشترين " أن البيع غير نهائي إلا بإستكمال سداد ما على الوحدة من أقساط " فالوحدة مرهونة بسداد كامل الثمن .

** قيمة شيكات أجلة تستحق خلال عام بقيمة التعويض من شركة النصر للأعمال المدنية طبقاً لقرار التحكيم عن عملية " مقولة ٢٦ عمارة بمشروع جاردينيا الشمس بأكتوبر "

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١

١٢٨٦٨٢٥١٢

٨ عملاء شبكات مقطوعة

بموجب العقد المبرم بين الشركة والبنك العقارى المصرى العربى بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٥ والخاص بشراء محفظة عقارية بمبلغ ٩٢٩٢٠٥٥٥ جنيه ، وكذلك عقد شراء محفظة عقارية من ذات البنك بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨ بمبلغ ٥٣٨٣٠٣٨١ جنيه لمشروع جاردينيا الشمس وكذلك عقد إتفاقية خدمات تحصل والذى بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقد المحفظة العقارية نيابة عن العقد حيث تم سداد مبلغ ١١٨٥٢٨٠٦ جنيه مسددة من السادة العملاء محل المحفظة العقارية .

الفرق (قوائد مدينة)	القيمة الحالية للشيكات	القيمة الاسمية للشيكات		البيان
		حافطة (٢)	حافطة (١)	
٢٩٩٩٢٨٦٧	٦٢٩٢٧٦٨٨		٩٢٩٢٠٥٥٥	المحفظة العقارية الأولى بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٥
١٨٢٨٤٥٢٠	٣٥٥٤٥٨٦١	٥٣٨٣٠٣٨١		المحفظة العقارية الثانية بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨
٤٨٢٧٧٣٨٧	٩٨٤٧٣٥٤٩	٥٣٨٣٠٣٨١	٩٢٩٢٠٥٥٥	الإجمالي

٢٩٣٧٠٠

٩ - إستثمارات بأوراق مالية بغرض المتاجرة

بناءً على موافقة مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٤ تم بيع أسهم شركة القاهرة للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢١ وعددها ٣٠٠٠٠ سهم وذلك لعدم حصول الشركة على أي عائد من هذه الأسهم لمدة تزيد عن خمس سنوات .

حيث بلغ رصيد الإستثمارات بغرض المتاجرة في ٢٠٢٠/٦/٣٠ مبلغ وقدره ٣٣٤٥٠٠ جنيه وتم بيعها بمتوسط سعر ١٠,٧٨ جنيه لكل سهم بإجمالى ٣٢٣٣٧٤ جنيه بخسارة تقدر بمبلغ ١١١٢٦ جنيه .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١

١٠ (أ) - أعمال مشاركة :

- مشروع ٢١ عمارة مشاركة مع شركة ميراد العقارية بمشروع جاردينيا الشمس :

١٣٢٩١٣٥	الأرض
١٢١٥٤٩٦	المرافق
٤٦٥٧٤٩	تعلينات الدور الرابع
٣٠١٠٣٨٠	الإجمالي

١٠ (ب) - أعمال تحت التنفيذ :

- مشروع جاردينيا الشمس :

٧٨٨٤٩٢٣	٤٨٢٤١٢١	الأرض
٤٧٧٣٨٠٩	٦١٩٠٩٥	المرافق
		مباني
٤١٩٢٩٠٧٣	١٠٤٩٣٦٠٧	أعمال منفذة " شركات المقاولات "
١٠٤٦٤٤٤٩	٨٩٣٣٩	رسوم تغطية الدور الرابع (سدود لجهاز أكتوبر)
٨٥٢٠٢٢٧	٢١٤٣٠٦٦	إستشاريون - مصروفات متنوعة - أجور
٦٤١٥٤٤٨١	١٨١٦٩٢٢٨	إجمالي مشروع جاردينيا الشمس
		- مشروع العاصمة الإدارية الجديدة " سولانا " :
٧٢٣٣٠٠٨١٦	٧٢٣٣٠٠٨١٦	الأرض
١٨٠٨٢٥٢٠	١٨٠٨٢٥٢٠	وديعة صيانة
١٠٤٧١٦٩	٤٧٥٧١٧٣	أعمال منفذة " السور "
٢٦٢٩٧٢٩	٨٤٦٠٩٠٧	إستشاريون - م متنوعة - أجور
٢٢٦٠٣١٦	٢٢٦٠٣١٦	هيئة المجتمعات العمرانية
٧٤٧٣٢٠٥٥٠	٧٥٦٨٦١٧٣٢	إجمالي مشروع سولانا
٨١١٤٧٥٠٣١	٧٧٥٠٣٠٩٦٠	الإجمالي

قيمة الأعمال المنفذة والموكل تنفيذها إلى شركات المقاولات (مشروع جاردينيا الشمس بمدينة السادس من أكتوبر) بموجب العقود بينها وبين الشركة وجارى إستكمال الأعمال للمباني " مقاوله شركة أطلس العامة للمقاولات لعدد ٢٦ عمارة " .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

- أعمال تحت التنفيذ - مشروع جاردينيا الشمس خلال الفترة (٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١) :
- مشروع جاردينيا الشمس :

البيان	رصيد أول المدة	أعمال منفذة خلال الفترة	إضافة	إستبعاد للمشاركة	إستبعاد للإنتاج التام	رصيد آخر المدة
الأراضي	٧٨٨٤٩٢٣	.	.	١٣٢٩١٣٥	١٧٣١٦٦٧	٤٨٢٤١٢١
المرافق	٤٧٧٣٨٠٩	.	٩٣٧٨٧٨٦	١٢١٥٤٩٦	١٢٣١٨٠٠٤	٦١٩٠٩٥
المباني	٥١٤٩٥٧٤٩	١٩٣٦٤٠٩١	٢٨٥٥١٢٥	٤٦٥٧٤٩	٦٠٥٢٣٢٠٤	١٢٧٢٦٠١٢
الإجمالي	٦٤١٥٤٤٨١	١٩٣٦٤٠٩١	١٢٢٣٣٩١١	٣٠١٠٣٨٠	٧٤٥٧٢٨٧٥	١٨١٦٩٢٢٨

- مشروع العاصمة الإدارية الجديدة " سولانا " :

البيان	رصيد أول المدة	أعمال منفذة ومصروفات اخرى	رصيد آخر المدة
الأراضي	٧٢٣٣٠٠٨١٦	.	٧٢٣٣٠٠٨١٦
وديعة صيانة	١٨٠٨٢٥٢٠	.	١٨٠٨٢٥٢٠
أعمال منفذة	١٠٤٧١٦٩	٣٧١٠٠٠٤	٤٧٥٧١٧٣
هيئة المجتمعات	٢٢٦٠٣١٦	.	٢٢٦٠٣١٦
إستشاريون ، م متنوعة ، أجور	٢٦٢٩٧٢٩	٥٨٣١١٧٨	٨٤٦٠٩٠٧
الإجمالي	٧٤٧٣٢٠٥٥٠	٩٥٤١١٨٢	٧٥٦٨٦١٧٣٢

وبذلك يكون إجمالي أعمال تحت التنفيذ بمبلغ وقدره ٧٧٥٠٣٠٩٦٠ جنيها .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١

١١ أعمال تامة بغرض البيع (المخزون) :

رصيد الأعمال التامة بالتكلفة مبلغ ١٤٧١٦٣٩٢٢ جنيه مصري في ٢٠٢٠/١٢/٣١ وفقاً لما يلي :

جاردينيا الشمس

١٧٦.٧٣٠	٩٦٩٦٦٦	مشروع ٢٢ عمارة " ٤ وحدات "
١٣٩٨٤٧٢٥	٢٧٩٢.٤٨	مشروع ٧٢ عمارة " ١٤ وحدة "
٢٨٩١٢٤٧	٤٦٥٩٩٧	مشروع ٧٠ عمارة " ٥ وحدة "
١١.٨٨٩٤٨٠	١٣٣٦٤٩٥٢٤	مشروع ٨٥ عمارة " ٤٩٧ وحدة "
١٤٠.٦٤٠.٨	١.٥٨٨٩٧	إسكان المعراج " ٧ وحدات * "
٣٥٥١١٧	٣٥٥١١٧	مدينة نصر " جراج "
١٢٦١٥	١٢٦١٥	القبة " محل "
١٢٤٣١	١٢٤٣١	أكتوبر منخفض التكاليف (١ وحدة)
٣٧٥.٠٠٠	٣٧٥.٠٠٠	الإيموبيليا " ٢ محل أرقام ٩ ، ١٠ "
٢٦١٨٢٥	.	الإيموبيليا
٦٨.٠٠٠.٢	٦٨.٠٠٠.٢	المبتديان " ٣ وحدة "
١٨٣٦٥٦	١٨٣٦٥٦	جراج الميرغنى
٣.٠٠٠.٢	٨١٤٤٤٥	قصر النيل " ٣ وحدة "
١٧٨٢٩٦	١٧٨٢٩٦	عبد الخالق ثروت " ٢ وحدة "
١١٣٧٢٣	١١٣٧٢٣	كورنيش النيل " ٢ مخزن "
٥.٠٠٠.١	.	ثروت الأورمان " وحدة "
.	٥٢.٠٠٠.١	القصر العيني (وحدة)
٧	٨	وحدات بالعمارات القديمة **
١٣٧٢٨.٢٦٥	١٤٥٥٥٦٤٢٦	
٢.٠٣٤.٦١	١٦.٧٤٩٦	
١٣٩٣١٤٣٢٦	١٤٧١٦٣٩٢٢	

أرض ٦ أكتوبر - المرحلة الرابعة ٩ قطع

* إسكان المعراج مرحلة ثانية تم تخصيص هذه الوحدات بموجب مقدمات الحجز ولم يتم التعاقد والتسليم للحاجزين لوجود نزاع قتلونى ما زال متداولاً أمام القضاء .

العمارات القديمة وحدات تم التنازل عن مستأجريها عن عقد الايجار مقابل تعويض لإعادة استثمارها (الإيموبيليا - قصر النيل - عبد الخالق ثروت - القصر العيني - كورنيش النيل - المبتديان)

** تم تحديد قيمة رمزية ١ جنيه للوحدة (ألت إلى الشركة بأحكام قضائية) وبيانها كالآتي :

- عمارة الإيموبيليا (٢ وحدة - ٢ محل أرقام (٧ ، ٨) - ٣ مخزن بقيمة ١ جنيه)

- عمارة القصر العيني (١ وحدة - ١٠ محل)

- عمارة عدلى (١ وحدة)

تقدر القيمة البيعية للمخزون بالسعر السوقى الحالي بمبلغ ٩٥٨ مليون جنيه .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١

١٢ مدينون آخرون :

٤٣٢٣٥٤	-	مقاولون (تشوينات)
١٩٩٦٨٥٧	٢١٠٨٧٥٤	محكمة عابدين وجنوب القاهرة *
٩١١٧٠٠٧	٥٥٤٧٩٦٠	أرصدة مدينة متنوعة
٦٦٧٧٢	٥٤١٦٩١	تأمينات لدى الغير
٩٠٨٨١٨٨	٢٥٠٠٧٨٩	دفعات مقدمة
٢٦٨٠٧٨	٥٤٦٩٦٩	إيرادات مستحقة
٧٢٧٦٨	١٤٢٦٣٣	ضريبة خصم منبع
<u>٢١٠٤٢٠٢٤</u>	<u>١١٣٨٨٧٩٦</u>	

*مبالغ مودعة من العملاء (إيجار - تملك) بالمحكمة وجرى إسترداد المبالغ التي إنتهى النزاع القضائى بشأنها ولاسترد المبالغ المودعة والتي لم يفصل فيها وتؤثر في سير النزاع القانوني .

١٣ النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة :

٣٧٥٠١٨٠	١٤٢٥٢	الخزينة
٢٩٩٩٩٤٣	٣٩٤٤٠٧٧	حسابات جارية بالبنوك
٨٠٠٥٣٥٨٠	٣٧٨٩٥٣١٠	ودائع لأجل بالبنوك
<u>٨٦٨٠٣٧٠٣</u>	<u>٤١٨٥٣٦٣٩</u>	

يتم إستثمار الحسابات النقدية في شكل ودائع محددة المدة لأعلى عائد وكذا بحساب العائد اليومي وذلك لمقابلة الإلتزامات والإحتياجات النقدية العاجلة .

تأثرت النقدية بالإخفاض خلال الفترة وذلك لسداد القسط الثانى من أرض العاصمة الإدارية والمقدر بمبلغ ١٥٦,٧١٥ مليون جنيه ، وكذلك سداد أرباح العام المالى ٢٠١٩ .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	١٤ رأس المال
١٨١٥٠٠٠٠٠	١٨١٥٠٠٠٠٠	

رأس المال المصدر ١٨١,٥ مليون جنيه موزعة على ١٨١,٥ مليون سهم بقيمة ١ جنيه للسهم الواحد .

هيكل المساهمين :

النسبة	عدد الأسهم	المالك
%٤٤,٥٤	٨٠٨٣٦٠٩٨	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
% ١٩,٣٥	٣٥١١٨٢٩١	شركة مصر للتأمين
%١٣,٥٤	٢٤٥٧٤٩٩٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
%٢٢,٥٧	٤٠٩٧٠٦٢١	صناديق وشركات وأفراد
%١٠٠	١٨١٥٠٠٠٠٠	الإجمالي

١٥ الإحتياطيات :

٣٩٦٨٥٥٨٧	٤٦٤٦٤٩٣٢	قانوني
٤٣١٢٣٥٧٦	٤٩٩٠٢٩٢١	نظامي
٥٢٣٥٣٥	٥٢٣٥٣٥	رأسمالي
١٤٥٦٢٢٠٥٨	١٤٥٦٢٢٠٥٨	تدعيم مشروعات
٢٥٠٢٦٠٨	٢٥٠٢٦٠٨	عام
٧٦٧٤٢٠	٧٦٧٤٢٠	أخرى
٢٣٢٢٢٤٧٨٤	٢٤٥٧٨٣٤٧٤	

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١ ٢٠٢٠/١٢/٣١
٣٩٦٤٣٧٥ ٢٠٣١١٠٣

١٦ (أ) قروض طويلة الأجل
(بنك الاستثمار القومي)

قيمة القروض الميسرة الممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بمتوسط (عائد ٥,٠٦ %) لتمويل الإسكان (الاقتصادي / المتوسط) حصلت عليها الشركة في الفترة من ١٩٨٥ حتى ١٩٩٧ في إطار خطة الدولة متمثلة في وزارة الإسكان في هذا التوقيت لدعم المشروعات الاقتصادية ومنخفضة التكاليف ، ولا توجد أية قيود أو رهونات على الشركة وتم سداد القسط السنوي والفائدة المستحقة في ٢٠٢٠/٦/٣٠ ويتم سداد الأقساط بانتظام في مواعيدها وتنتهي الأقساط في عام ٢٠٢٢ .

١٨٤٠١٥٠ ١٩٣٣٢٨٢ ١٦ (ب) قسط قرض يستحق خلال عام

قسط بنك الاستثمار القومي المستحق في ٢٠٢١/٦/٣٠

عن الفترة (٢٠٢٠/٧/١ - ٢٠٢١/٦/٣٠) ويتم السداد بانتظام .

١٦٩٦٥٣١٥٤ ١٩٦٥٦٩١٩٣ ١٧ (أ) أرباح وفوائد تستحق بعد أكثر من عام

تمثل الأرباح / الفوائد التي تخص الأعوام اللاحقة لمبيعات التقسيط وهي قيمة غير ثابتة بما يجد عليها من خصومات للأقساط المستحقة والمحصلة خلال الفترة وما يضاف بما تم من مبيعات تقسيط خلال الفترة

٧٢٥٣٢٧٣٤ ٣٧٤٩٨٧١٤ ١٧ (ب) أرباح وفوائد تستحق خلال عام
خلال عام ٢٠٢٠ من مبيعات التقسيط

٢٨٤٤٩٨٣٢١ ٢٤٧٠٥١٩٢٣ ١٨ (أ) أوراق دفع بعد أكثر من عام

وهو يمثل باقي قيمة أقساط شراء ٣٧,٧٦ فدان أرض بالعاصمة الإدارية الجديدة و المستحق عن عام ٢٠٢٢ بالإضافة إلى قيمة الصيانة والتي تمثل ٣% من القيمة البيعية للأرض .

القسط	تاريخ الإستحقاق	قسط وديعة الصيانة	قسط الأرض
الرابع (الأخير)	٢٠٢٢/٣/١٢	٣٦١٦٥٠٥	١٣٢٦٠٥١٤٩
الإجمالي		١٣٦٢٢١٦٥٤	

باقي المبلغ ١١٠٨٣٠٢٦٩ جنيه لصالح البنك العقاري المصري العربي حيث يتم سدادها على دفعات شهرية غير متساوية (عن شيكات القطع) .

الإيضاحات المتممة لتقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
١٦٠٣٣١٦٨١	١٧٣٥٥٨٤٣٤	١٨ (ب) أوراق دفع خلال عام
قيمة القسط المستحق (الثالث) لأرض العاصمة الإدارية الجديدة في ٢٠٢١/٣/١٢ بمبلغ ١٤٤٦٦٠١٦٣ جنيه بالإضافة لقسط ودبعة الصيانة بمبلغ ٣٦١٦٥٠٤ جنيه .		
بالإضافة إلى مبلغ ٢٥٢٨١٧٦٧ جنيه لصالح البنك العقاري المصري العربي نتيجة بيع عدد ٢ محفظة عقارية .		
١٩ المخصصات		

٢٠٢٠/١٢/٣١	رد	إستخدام	٢٠٢٠/١/١	
٤٦٩٨٤١١	(٠)	(٠)	٤٦٩٨٤١١	مخصص ضرائب متنازع عليها
المخصص مكون لمقابلة التزامات ضريبية قد تنشأ عن السنوات التي هي محل خلاف مع مصلحة الضرائب ونرى كفاية هذا الرصيد .				

٢٠ دائنون آخرون :

٩٢٤٣٦١٢	١٠٠٦٣٠٣٣	تأمينات للغير
٢٤١٩٨٣	١٠٣٤٧٤	جارى هيئة تأمينات
١٢٧٧٧٧٩	١٣٨٩٤٧	دائنوا مبالغ مستقطعة
١١٣٢٨٧٧٧	١٤٩٠٧١١٢	تأمينات مقاولين وتعليقات أعمال
٥١٤٦٤٩٢٦	٥١٦٩٢٨٠٨	إستكمال أعمال لمشروع جاردينيا الشمس
٢٥٩٩٧٠٥	٢٩٠٧٤٠٥	إتحاد ملاك (مشروعات الشركة) تحت التصرف
٦٤١٤٩	٦٤١٥٠	تسجيل أراضى
١٨٨٢٧٥٢١	٢٦٢١٣٥٢٨	مستحقات لجهات متنوعة
٦٨٥١٦٢٧٩	٢٧٣٦٤٦١٨	مقدمات وعرايين
١٤٦٨٨٨	١٠٠٣٢١	فوائد قرض بنك الإستثمار القومي
٥١٣٢٧٢	.	أجور مستحقة
١٦٣٠٧٤٨٩٢	١٣٣٥٥٥٣٩٦	

٣٨٥٠٥٣٦٠

٤٤٠٥٤١٥٠

٢١ ضريبة الدخل المستحقة

قيمة الضريبة المحسبة طبقاً لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
		٢٢ المبيعات وإيرادات النشاط : من ٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١
١٤٥٣٤٠٢٦	١٤٥٥٠٣٩٧	عقارات قديمة
٢٣٥٩٣٠٨	٣٧٨٦٩٥	المعراج
٦٥٠٠٠	.	مدينة نصر
١٦١٥٥٣	.	العبور
	١٣٠٠٠٠٠	المنذرة
٧١٣٧٨٠٧٧	١٠٩٨٤٠٧٠٦	جاردينيا الشمس
٧٨٩١٩٦٥	٥١٦٨٢٣٦	أراضي
<u>٩٦٣٨٩٩٢٩</u>	<u>١٣١٢٣٨٠٣٤</u>	
١٢٠٨٣٢٢٢٦	٧٩٥٩٩٣٢٨	أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة)
.	١١٣٥٤٥٤٩٩	أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة) - قطع شبكات
١١٣٢١٤٨	٥٠٨١٧٣	إيجارات دائنة (عقارات قديمة)
٢٧٠٦٤٥٠	٦٧٥٩٢٥٢	خدمات مؤداه متصلة بالنشاط
<u>٢٢١٠٦١٧٦٣</u>	<u>٣٣١٦٥٠٢٨٦</u>	
(٢٢٩٩٠٨٨)	(٤٦٧٧٢١٢)	يخصم : خصم مسموح به ، مردودات*
<u>٢١٨٧٦٢٦٧٥</u>	<u>٣٢٦٩٧٣٠٧٤</u>	إجمالي المبيعات وإيرادات النشاط

المبيعات من الوحدات القديمة - الإسكان (بخلاف جاردينيا الشمس) هي وحدات مستردة بأحكام قضائية ومحل نزاع قانوني تم التصالح بشأنها ووحدات تم التنازل عن عقد الإيجار بمقابل تعويض و تم تسعيرها و بيعها بالسعر السوقي بنظام تمليك (البيع للمبنى دون حصه في الأرض) .

*تتمثل قيمة المردودات لعدد (١٠) وحدات بجاردينيا الشمس ووحدة بالإسكندرية .

وقد تأثرت مبيعات العام بجائحة كورونا التي أصابت البلاد وترتب إنخفاض مبيعات العام من الوحدات والأراضي وتم تخفيض نسبة قسط لإستلام الوحدات ومن المتوقع مستقبلياً أن تستمر هذه الجائحة وتأثيرها على القوائم المالية لعام ٢٠٢١ .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٣ تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط :

١٣٩٣٦٩٣

١٠٢٢٥٥٦

عقارات قديمة

٢٠٩٩٣٢٠

٣٤٧٥١١

المعراج

٢٨٢٨٩

٠

العبور

٢٥٤٥٧

المنذرة

٣٣١٣٢٤٧١

٦٤٩٢٨٥٠

جاردينيا الشمس (إسكان)

٢٤٤٩٢٣٤

١٨٩٩٥٠٧

أراضي

٣٩١٠٣٠٠٨

٦٨٢٢٣٦٢١

٢٤ (أ) الإيرادات الأخرى :

١٠٣٣٧٩٩٤

٥٢٣٥٠٢٣

فوائد دائنة (عائد ودائع - حساب يومي) *

٢٠٢٣٩٤٠

٢١٥٥٥٨٥

تعويضات وغرامات

٢٨٤٧٩٠٥

١٦١٨٤٠٢

إيرادات متنوعة

١٥٢٠٩٨٣٩

٩٠٠٩٠١٠

٢٤ (ب) إيرادات أوراق مالية " التعمير السياحي " : ٤١٤١٩٩

تم سداد مبلغ ١٠٣ الف جنيه بتاريخ
٢٠٢٠/١٠/٤ .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٥ المصروفات العمومية والإدارية :

١٠١٥٣١٧٩

١٠٦٣٩٧٣٩

أجور

١٨٨٨٧٨٤

١٥٩٠٧٨٣

تأمينات اجتماعية

٣١٢١٤٩٧

٢٧٠٧٩٤٠

مكافأة نهاية الخدمة

٧٧٥٨٣٠

٨٥٩٥٥٧

مزايأ طبية

٧٨٣٠٧

٦٥٣٤٩

أدوات كتابية

٣٨٣٠٤٤

٣٤١٤٨٠

وقود وزيوت

٦٨٤٧٣٣

١٢٧٦١٤٢

خدمة متنوعة

٢٢٦٣٤

٢٦٤٠٠

دورات تدريبية

٢٥٩٥٥٣

٢٠٦٨٣٠

رسوم قضائية وتنفيذ أحكام

١٨٢٠٠٠

٢٢٧٣٧٥

البورصة المصرية

٩٨٦٠٩

٦٩٠٥٨

الهيئات (هيئة الإستثمار - مصر للمقاصة)

٦٦٠٦٢٥

٦٦٦٤٨١

نقل واتصالات والخط الساخن

٧٢٣٥٩٢

٨٥٢٧٤٢

صيانة ، قطع غيار ومهمات

١٥٥٧٢١

١٠٦٥٠٠

طباعة وتصوير ونشر القوائم المالية

٢٠٧٦٧٨

٢٣٠٥٤٣

مياه وإنارة

١٦٧٥٥٩

٩٥٩٠٦

ضرائب عقارية

١٨٦٨٨٥

٠

زيادة رأس المال

٠

١٣٢١٣

مصروفات سنوات سابقة

١٩٧٥٠٢٣٠

١٩٩٧٦٠٣٨

٣٥٧٩٤٦

٩٥٧٣٣

٢٦ مصروفات تسويقية :

٤٧٧٢٣٦

٥٠٦٩١٩

عمولة تسويق

٨٣٥١٨٢

٦٠٢٦٥٢

إعلانات تسويقية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

٢٠١٩/١٢/٣١ ٢٠٢٠/١٢/٣١

٣٤٥٩٨٤٢

٣٠٨١٤٧٢

٢٧ رواتب مقطوعة وبدلات مجلس الإدارة

٣٣٨٠٩٧

٢٤٧١٩٨

٢٨ المصروفات التمويلية

فوائد قرض بنك الاستثمار القومي.

٤٨٢٧٧٤٧٨

٢٩ فوائد مدينة

تمثل الفوائد المدينة المحملة على الشركة نتيجة بيع محفظة أوراق مالية بناءً على العقد المبرم بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي :

- بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٥ بمبلغ ٢٩٩٩٢٨٦٧ جنيه (محفظة أولى) بسعر عائد ١٤,٢٥ % .
- بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٦ بمبلغ ١٨٢٨٤٥٢٠ جنيه (محفظة ثانية) بسعر عائد ١١,٢٥ % .

٣٠ نصيب السهم من صافي أرباح الفترة:

تم احتساب نصيب السهم بقسمة صافي أرباح الفترة على متوسط عدد الأسهم المرجح

١٣٥٥٨٦٨٨٩

١٤٩٦٧٤٥٣١

صافي أرباح الفترة

١٨١٥٠٠٠٠٠

١٨١٥٠٠٠٠٠

متوسط عدد الأسهم المرجح

٠,٧٥

٠,٨٢

نصيب السهم من صافي أرباح الفترة

الموقف القانوني

١ - شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية :-

أقامت الشركة الدعوي رقم ١٩٤٠٥ لسنة ٢٠٠٧ ضد شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية بطلب الحكم بإلزامها بأن تؤدي لشركة الشمس للإسكان والتعمير مبلغ وقدره خمسة ملايين دولار أمريكي وثمانمائة وثمانية وثمانون دولار أمريكي تعويضاً لها عن قيمة عدد ٥٨٨٠٠٠٠٠ سهم مع حفظ حقها في الأسهم الباقية والبالغ عددها ١١٢٠ سهم فقط .

تم أقامت الشركة الدعوي رقم ٨٨٦٣ لسنة ٢٠٠٨ تعويضات جنوب القاهرة بإلزام شركة الشمس بيراميدز أيضاً بدفع مبلغ وقدره (٧٤٦٢٥٧٤٢ جنيهاً) عن الأضرار التي لحقت بالشركة نتيجة عدم السداد .

والنزاع بين الشركة وشركة الشمس بيراميدز ينحصر في أن شركة الشمس بيراميدز تعتبر أن حصة شركة الشمس في رأس مالهما هي ١١٢٠ سهم فقط بينما تتمسك الشركة بأن التخفيض الذي تم علي عدد تلك الأسهم يرجع إلي فعل شركة الشمس بيراميدز ومن ثم فهي مسؤولة عن التعويض بما يلحق بالشركة من أضرار والنزاع منظور أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية حيث تم ضم الدعوتين معاً وأحيلت لمكتب خبراء وزارة العدل وأودع الخبير تقريره ملف الدعوى بالمحكمة وتداولت الدعوى بجلساتها بالمحكمة ومؤجلة لجلسة ٢٠٢١/٣/٢٣ للتقرير .

٢ - الأحكام التي تم تنفيذها :

- الحكم الصادر في الدعوى رقم ١٩٤ لسنة ٢٠١٧ بإجارات كلي شمال القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٩/٢/٢٨ ضد السيدة / ماجدة سمير عيد السيد .
- بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨ تم التنفيذ الجبري وإستلام الشقة رقم ٢٧ بالعقار رقم ٥ شارع قصر النيل نفذاً للحكم رقم ١٨/٢ لسنة ٢٠٠٩ بإجارات كلي جنوب القاهرة الصادر ضد السيد / عيد العال إسماعيل حسنى .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

- بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١ تم التنفيذ الجبرى وإستلام الشقة رقم ٥ بالعقار رقم ٧٤٣ طريق الجيش - عمارة المنذرة نفاذاً للحكم الإستئنافي رقم ١٨٦٨ لسنة ٢٢ ق إستئناف على شمال القاهرة الصادر ضد كلا من : السيد / شريف يوسف عبد المقصود ، السيدة / سامية حسن يوسف .

٣ - القضايا المتداولة بالشركة :-

يوجد بالقطاع القانوني عدد ١٦٠ دعوي قضائية عبارة عن (دعاوي إخلاء لعدم وجود من يمتد له العقد قانوناً وأخري لعدم سداد القيمة الإيجارية - دعاوي عمالية - دعاوي تعويض - فسخ لعدم سداد الأقساط) وهذه الدعاوي مرجحة المكسب أو الخسارة .

الأحكام الجارى تنفيذها :-

- الحكم رقم ٣٠٨٦ لسنة ٢٠١٤ مدني كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٨/٣/٢١ ضد الممثل القانوني لشركة الصباح والقاضي بإلزامها بأن تؤدي للشركة مبلغ ١٠٠٠٠٠٠ جنيه وأن تعود العين إلي ما كانت عليه وقت التعاقد وإزالة المخالفات التي ارتكبتها الشركة المدعي عليها بالشقة رقم ٣٦٨ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا التي أحدثت تلفيات بالشقتين رقمي ٢٦٨ ، ١٦٨ نتيجة استمرار تسرب المياه من الحمامات المخالفة وإعادة الحالة إلي ما كانت عليها قبل ذلك
- الحكم رقم ٧٠١٥ لسنة ٢٠١٥ مدني كلي شمال القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٧/١٠/٢٤ ضد السيد / يسري حسن جلال والقاضي بإلزامه بأن يؤدي للشركة مبلغ ١٢٨٩٠٠ جنيه القيمة الإيجارية للوحدة رقم ٦٧٠ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا عن الفترة من مايو ٢٠١٣ حتي ٢٥ / ٦ / ٢٠١٥ حتى تمام التنفيذ علي الوحدة ومبلغ خمسة آلاف جنيه كتعويض عن الأضرار المادية والأدبية .
- الدعوي رقم ١٨٦٥٧ لسنة ١٢٤ ق استئناف على القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٥/١/٥ ضد السيد / سامح أحمد محمد عمرو وآخرين والقاضي بإلزامهم بأن يؤديوا للشركة مبلغ ٢٩٥٢٨,٥٠ جنيه حتي إيداع التقرير في شهر ٢ عام ٢٠١٤ وجعل الغرامة ٧ % بدلاً من ١٤ % - والخاص ببراءة ذمة السيد المذكور من أي ديون والتزامات مالية تخص الشقة رقم ٤٠٣ عمارة (أ) بمشروع الشركة بالتورنج .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

- الحكم رقم ٣٠٨٣ لسنة ٢٠٠٩ مدنى مستأنف شمال القاهرة الابتدائية الصادر بجلسة ٢٠١٨/٢/٢٤ ضد السيد / محمد على حسين والقاضى بإلغاء حكم أول درجة والقضاء مجدداً بفسخ عقد بيع الشقة رقم ٦٠٤ عمارة رقم ١١ بمشروع الشركة بمدينة نصر لإدخال المساحة الخالية ضمن مساحة الوحدة المشتره للمدعى عليه .
- الحكم رقم ١١٢٦ لسنة ٢٠١٩ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢٩ ضد الممثل القانوني لنادى الطيران المصري والقاضى بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ١١٥٦ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا وأصبح هذا الحكم نهائياً وتم الحصول على الصورة التنفيذية والشركة في طريقها للتنفيذ وإستلام الوحدة .
- الحكم رقم ١٤٠ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٢/٢٧ ضد الممثل القانوني لشركة النصر للإسكان والتعمير والقاضى بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٣٢٩ بالدور الثالث بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، تم الاعلان بالصيغة التنفيذية للمنفذ ضده وتقديم مستندات التنفيذ بمحضري تنفيذ عابدين وما زالت بالعرض لسداد الرسم وتحديد ميعاد للتنفيذ .
- الحكم رقم ١٤١ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٦/١١ ضد الممثل القانوني لشركة النصر للإسكان والتعمير والقاضى بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٣٢٧ بالدور الثالث بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة ٣٢٧ العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وتم الاعلان بالصيغة التنفيذية للمنفذ ضده وتقديم مستندات التنفيذ بمحضري تنفيذ عابدين وما زالت بالعرض لسداد الرسم وتحديد ميعاد للتنفيذ .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

- الحكم رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٢/٢٧ ضد الممثل القانوني لشركة النصر للإسكان والتعمير والقاضي بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٣٣١ بالدور الثالث بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، وتم الاعلان بالصيغة التنفيذية للمنفذ ضده وتقديم مستندات التنفيذ بمحضري تنفيذ عابدين وما زالت بالعرض لسداد الرسم وتحديد ميعاد للتنفيذ .
- الاستئناف رقم ١٢٦٧٨ لسنة ٢٣ ق استئناف عالي شمال القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١٢/١٥ ضد ورثة / محمد فاروق شفيق أحمد خضر استئنافاً للحكم الصادر في الدعوي رقم ٣٣٩٧ لسنة ٢٠١٦ إيجارات كلي شمال القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٩/١٠/٢٩ والقاضي برفض دعوي إنتهاء عقد إيجار الشقة رقم ٤٥ بالعقار رقم ٢٢ شارع عدلي لعدم توافر شروط الامتداد القانوني لعقد الإيجار وحكم فيه بالإلغاء وإخلاء المدعي عليهم من الوحدة وتسليمها للمدعي بصفتة ، وبتاريخ ٢٠٢١/٢/١٥ تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وجاري الحصول علي باقي المستندات لاستكمال السير في التنفيذ علي الوحدة .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

الموقف الضريبي

أولا ضريبة الأموال :

١- اعوام ٩٩/٩٨ حتى ٢٠٠٤ :-

تم انتهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات والتي كانت محالة للجان الطعن وتم التصالح في مامورية ضرائب كبار الممولين طبقا لمحضر اللجنة الداخلية عن السنوات ٩٩/٩٨ حتي عام ٢٠٠٢ وتم تحويل بند إيرادات اوراق مالية الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن لصالح الشركة عن هذه السنوات .

اقامت هيئة قضايا الدولة بقسم الضرائب جنوب القاهرة دعوي قضائية امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية للاعتراض علي قرار لجنة الطعن في بند إيرادات الاوراق المالية وحكمت المحكمة برفض الطعن وتأييد القرار المطعون فيه و بتاريخ ٢٠١٤/٧/٩ استأنفت هيئة قضايا الدولة علي الحكم الصادر من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وقدمت الشركة دفاعها بأحقيتها في الحكم المستأنف وصدر حكم الاستئناف بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف ولجات هيئة قضايا الدولة الي النقض في الحكم .

٢- عام ٢٠٠٥ : ٢٠٠٩ :- تم انتهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات وسداد باقي الفروق .

٣- اعوام ٢٠١٠ حتى ٢٠١٤ :- تم فحص تلك السنوات وتم الاعتراض علي نتيجة الفحص في الميعاد القانوني لذلك وتم تحويل تلك السنوات الي اللجنة الداخلية ولم يتم تحديد ميعاد اللجنة الداخلية حتي الان وتم إحالة الملف إلى لجنة الطعن وقامت اللجنة بتأييد رأى المصلحة فقامت الشركة برفع دعوى قضائية لإثبات حق الشركة كما تم عمل نموذج تصالح عن السنوات بمركز كبار الممولين .

٤- اعوام ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩ :- لم يتم الفحص حتي الان .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١

ثانياً ضريبة كسب العمل :-

- من ٢٠٠٥/٧/١ حتى ٢٠١٤ : تم الإنتهاء من الخلاف الضريبي لهذه السنوات وذلك بعد الإعتراض على الفحص التقديري لهذه السنوات والطعن باللجان المختصة ، وقامت الشركة بعمل محضر تصالح وإعادة فحص هذه السنوات وتم اعتماد قرار لجنة التصالح من قبل لجنة الطعن ، وتم سداد الفروق الضريبية .

- عام ٢٠١٥ ، ٢٠١٦ : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .

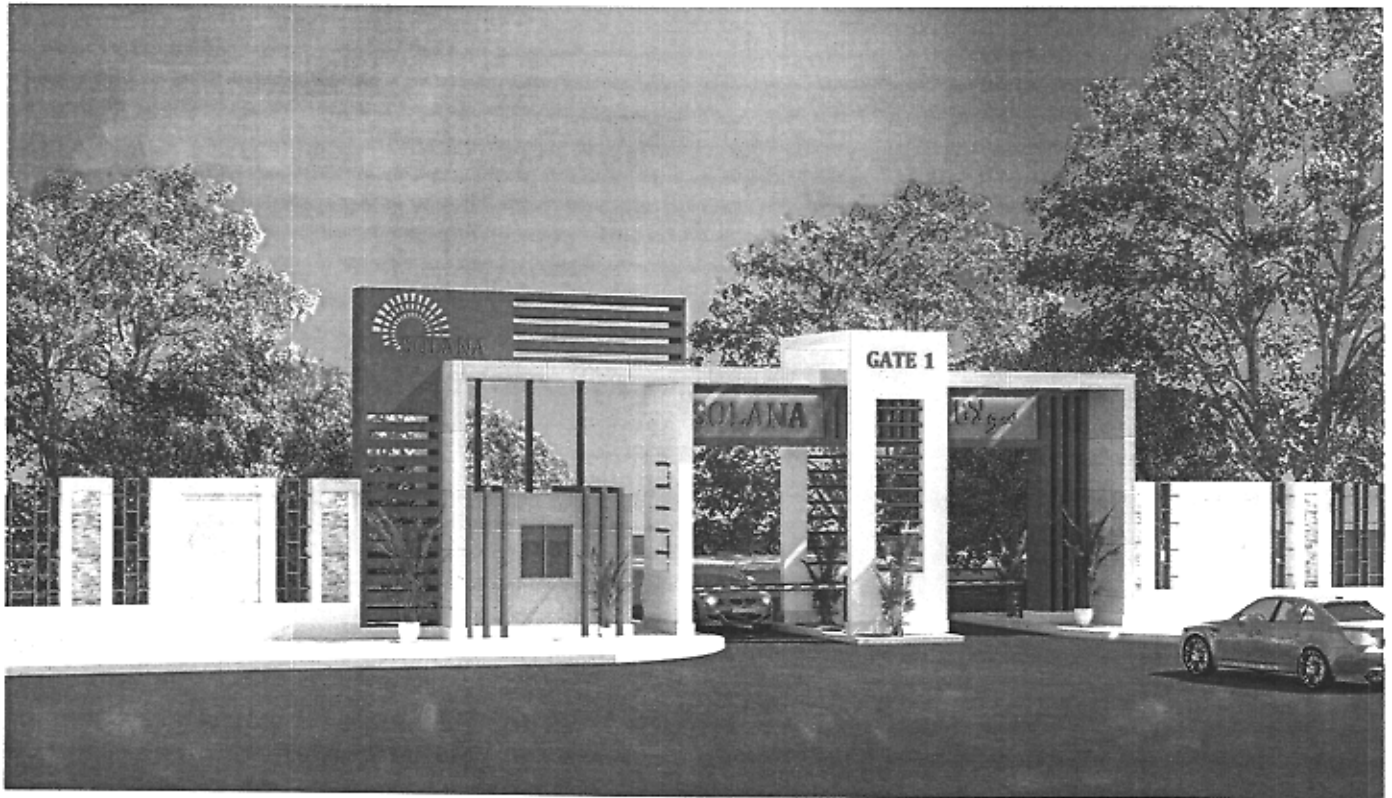
- يتم سداد الضريبة شهرياً وبشكل منتظم حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

ثالثاً ضريبة دمغة النشر :- تم المحاسبة والسداد حتى عام ٢٠١٤ ، اعوام ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩ لم يتم الفحص حتى الآن .

رابعاً الضريبة العقارية :- تم سداد مطالبات الضرائب العقارية وكذلك المستحق لها وغير المتنازع عليها حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

- الإرتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة : لا توجد إرتباطات رأسمالية ولا إلتزامات محتملة .

تقرير السيد/ مراقب حسابات الشركة
(زروق والسلاوي وشركاهم)
عن الفترة المالية
من ٢٠٢٠/١/١
الى ٢٠٢٠/١٢/٣١



Gate

للإستعلام :

15170 

٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة

www.alshamscompany.com

ت: 23925739-23925844-23923612

تقرير مراقب الحسابات إلى السادة مساهمي
شركة الشمس للإسكان والتعمير - ش.م.م.

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

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

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة.

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

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

محمد عبدالله زروق

مدحت السلاوى - محمد محمد عبدالله زروق - محي الطباع - رفعت حافظ

هشام مختار - محمد الصافورى - محمود عامر

مؤمن السلاوى - محمود السلاوى

زروق والسلاوى وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون

الرأى

فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، فى جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالى لشركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وعن أدائها المالى وتدققاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة توجيه الانتباه

مع عدم اعتبار ذلك تحفظ كما هو وارد بالإيضاح رقم (٢٩) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية للشركة فى ٢٠١٧/١٢/٣١ أنه بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٨ صدر أمر قاضى التنفيذ بمحكمة عابدين الجزئية ببيع الأسهم المحجوز عليها لصالح بنك الاستثمار العربى بالحكم رقم ١٠٨٧٧ لسنة ١١٠ ق استئناف القاهرة بتاريخ ١٩٩٥/٥/٢٤ والصادر بشأنها أمر البيع وهى أسهم شركة الاستثمارات العربية للتعمير وشركة التعمير السياحي حيث بلغ عدد الأسهم المباعة للشركتين ١٢٧٥٦٨٦ سهم بقيمة بيعية بلغت ٥٨٠٥٣٤٩٧ جنيه مصري هذا ونود لفت الانتباه إلى أنه لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها فى رأس مال شركة الشمس بيراميدز والبالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١١٢٠٠٠ دولار أمريكي والمعادة لها من بنك الاستثمار العربى بناء على الحكم المذكور أعلاه.

تقرير عن المتطلبات 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، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفى بالغرض.



زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

س.م.م. ٣٥٥٤

زروق والسلاوى وشركاهم

القاهرة فى ٣١ مارس ٢٠٢١

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح رقم	الأصول -
			الأصول غير المتداولة :
٣,١٨١,١٠٣	٤,٠٣٥,١٦١	٣	أصول ثابتة - بالصافي
١,٢٦٢,٨٣٢	١,٢٢٦,٢٠٦	٤	إستثمارات عقارية - بالصافي
٦٩,١٤٩	٦٩,١٤٩	٥	إستثمارات مالية محتفظ بها
٧,١٥٢,٥٢٠	٧,١٥٢,٥٢٠	(١) ٦	إستثمارات مالية متاحة للبيع
٨,٧٠٦,٢٩٣	٨,٣١٤,٩٠٠	(ب) ٦	إستثمارات في شركات شقيقة
٢٣٦,٢١٨,١٣٧	٢٦٧,٩٥٧,٠١٢	(١) ٧	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
<u>٢٥٦,٥٩٠,٠٣٤</u>	<u>٢٨٨,٧٥٤,٩٤٨</u>		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة :
-	١٢٨,٦٨٢,٥١٢	٨	عملاء شبكات مقطوعة
٢٩٣,٧٠٠	-	٩	إستثمارات مالية بغرض المتاجرة
-	٣,٠١٠,٣٨٠	(١) ١٠	أعمال مشاركة
٨١١,٤٧٥,٠٣١	٧٧٥,٠٣٠,٩٦٠	(ب) ١٠	أعمال تحت التنفيذ
١٣٩,٣١٤,٣٢٦	١٤٧,١٦٣,٩٢٢	١١	أعمال تامة بغرض البيع
١٣١,٤٨١,٤٤٤	٨٥,٠٥٩,٢٢٨	(ب) ٧	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام - بالصافي
٢١,٠٤٧,٠٢٤	١١,٣٨٨,٧٩٦	١٢	مدينون آخرون
٨٦,٨٠٣,٧٠٣	٤١,٨٥٣,٦٣٩	١٣	تقديت بالصدوق ولدى البنوك
<u>١,١٩٠,٤١٠,٢٢٨</u>	<u>١,١٩٢,١٨٩,٤٣٧</u>		مجموع الأصول المتداولة
<u>١,٤٤٧,٠٠٠,٢٦٢</u>	<u>١,٤٨٠,٩٤٤,٣٨٥</u>		إجمالي الأصول
			حقوق الملكية :
١٨١,٥٠٠,٠٠٠	١٨١,٥٠٠,٠٠٠	١٤	رأس المال المصدر والمدفوع
٢٣٢,٢٢٤,٧٨٤	٢٤٥,٧٨٣,٤٧٤	١٥	إحتياطيات
(٤,٩٣٣,٦٢٧)	(٤,٩٣٣,٦٢٧)		أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع
-	٦٦,٤٠٩,٣٢٧		أرباح مرحلة
١٣٥,٥٨٦,٨٨٩	١٤٩,٦٧٤,٥٣١		صافي ربح السنة
<u>٥٤٤,٣٧٨,٠٤٦</u>	<u>٦٣٨,٤٣٣,٧٠٥</u>		مجموع حقوق الملكية
			الإلتزامات غير المتداولة :
٣,٩٦٤,٣٧٥	٢,٠٣١,١٠٣	(١) ١٦	قروض من البنوك
٢٨٨,٨٩٥	٣٤٩,٦١٠		إلتزامات ضريبية مؤجلة
١٦٩,٦٥٣,١٥٤	١٩٦,٥٦٩,١٩٣	(١) ١٧	أرباح وفوائد مؤجلة طويلة الأجل (تستحق بعد أكثر من عام)
٢٨٤,٤٩٨,٣٢١	٢٤٧,٠٥١,٩٢٣	(١) ١٨	أوراق دفع بعد أكثر من عام
<u>٤٥٨,٤٠٤,٧٤٥</u>	<u>٤٤٦,٠٠١,٨٢٩</u>		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
			الإلتزامات المتداولة :
٤,٦٩٨,٤١١	٤,٦٩٨,٤١١	١٩	مخصصات
٢,٠٩٣,٦٨٠	٤٩٣,٨٠٩		موردون
١,٨٤٠,١٥٠	١,٩٣٣,٢٨٢	(ب) ١٦	الجزء المستحق خلال سنة من القروض طويلة الأجل
١٦٣,٠٧٤,٨٩٢	١٣٣,٥٥٥,٣٩٦	٢٠	دائنون آخرون
٧٢,٥٣٢,٧٣٤	٣٧,٤٩٨,٧١٤	(ب) ١٧	أرباح وفوائد مؤجلة قصيرة الأجل
١٦٠,٣٣١,٦٨١	١٧٣,٥٨٨,٤٣٤	١٨	أوراق دفع خلال عام
٣٨,٥٠٥,٣٦٠	٤٤,٠٥٤,١٥٠	٢١	ضريبة الدخل المستحقة
١,١٤٠,٥٦٣	٦٨٦,٦٥٥		إلتزامات ضريبية
<u>٤٤٤,٢١٧,٤٧١</u>	<u>٣٩٦,٥٠٨,٨٥١</u>		مجموع الإلتزامات المتداولة
<u>١,٤٤٧,٠٠٠,٢٦٢</u>	<u>١,٤٨٠,٩٤٤,٣٨٥</u>		مجموع حقوق الملكية والإلتزامات

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

مهندس / محمد احمد الديب



العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية

محاسب / محمد احمد جلال

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس القطاع المالي

محاسب / احمد محمد سالم

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح	
٢١٨,٧٦٢,٦٧٥	٣٢٦,٩٧٣,٠٧٤	٢٢	المبيعات وإيرادات النشاط
(٣٩,١٠٣,٠٠٨)	(٦٨,٢٢٣,٦٢١)	٢٣	تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط
١٧٩,٦٥٩,٦٦٧	٢٥٨,٧٤٩,٤٥٣		مجمل الربح
١٥,٢٠٩,٨٣٩	٩,٠٠٩,٠١٠	٢٤ (أ)	إيرادات أخرى
٥,٢٨٢,٢٣٣	٤١٤,١٩٩	٢٤ (ب)	إيرادات أوراق مالية " التعمير السياحى "
(٩١,٢٠٠)	(٣٩١,٣٩٢)		إيرادات / خصائر إستثمارات فى شركات شقيقة
(٧٢,٣٦٢)	٢٩,٦٧٤		فروق إعادة تقييم إستثمارات مالية بفرض المتاجرة
(١٩,٧٥٠,٢٣٠)	(١٦,٨٠٦)		فروق إعادة تقييم العملة
(٨٣٥,١٨٢)	(١٩,٩٧٦,٠٣٨)	٢٥	مصروفات إدارية وعمومية
(٣,٤٥٩,٨٤٢)	(٦٠٢,٦٥٢)	٢٦	مصروفات تسويقية
(٨٧٠,٣١٨)	(٣,٠٨١,٤٧٢)	٢٧	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٢٥,٦٨٠)	(٩٥٣,٣٧٠)		إهلاك الأصول الثابتة
(٣٣٨,٠٩٧)	(٢٥,٤٦٩)		إهلاك الأصول العقارية
.	(٢٤٧,١٩٨)	٢٨	مصروفات تمويلية
(٥٨٤,٩٢٥)	(٤٨,٢٧٧,٤٧٨)		فوائد مدينة
١٧٤,١٢٣,٩٠٣	(٨٤١,٠٦٥)		مساهمة تكافلية
(٣٨,٥٠٥,٣٦٠)	١٩٣,٧٨٩,٣٩٦		الأرباح قبل الضريبة
(٣١,٦٥٤)	(٤٤,٠٥٤,١٥٠)		ضريبة الدخل
١٣٥,٥٨٦,٨٨٩	(٦٠,٧١٥)	٣٠	ضريبة الدخل المؤجلة
٠,٧٥	١٤٩,٦٧٤,٥٣١		ربح السنة
	٠,٨٢		نصيب السهم من الأرباح

م

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	إيضاح رقم
١٣٥,٥٨٦,٨٨٩	١٤٩,٦٧٤,٥٣١	ربح السنة
-	-	الدخل الشامل الأخر
-	-	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع
١٣٥,٥٨٦,٨٨٩	١٤٩,٦٧٤,٥٣١	مجموع الدخل الشامل الأخر عن السنة
		إجمالي الدخل الشامل عن السنة

١٣

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

الإجمالي	صافي أرباح السنة	أرباح مرحلة	الاضطرار المالية المتأصلة للبيع	إجمالي دعم مشروعات	إجمالي رأسمالي	إجمالي عام	إجمالي نظامي	إجمالي قروضي	رأس المال
٥٠٤,٢٢٠,٢٣٧	٢٠٧,٤٤٧,٨٢٦	٥٩,٠٢٩,٦٠٠	(٤,٩٣٣,٢٢٧)	٥٥,٨٠٨,٤٤٦	٥٢٢,٥٣٥	٣,٢٢٧,٠٢٨	٢٢,٧٥١,١٨٤	٢٩,٣١٣,١٩٥	١٢١,٠٠٠,٠٠٠
(١٠,٥٠٠,٠٠٠)	(٣٠,٧٤٤,٧٨٤)	-	-	-	-	-	-	-	-
(١٦,٨١٣,٧٧٥)	(١٦,٥٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	١٠,٣٧٢,٣٩٢	١٠,٣٧٢,٣٩٢	-
(١٨,٠٦٥,٢٠٥)	(١٦,٨١٣,٧٧٥)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(١٨,٠٦٥,٢٠٥)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(٩١,٢٧٢,١٧٢)	٩١,٢٧٢,٩٧٢	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(١٠,٥٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-
١٣٥,٥٨٦,٨٨٩	١٣٥,٥٨٦,٨٨٩	(٨٩,٨١٣,٥٧٢)	-	٨٩,٨١٣,٥٧٢	-	-	-	-	١٠,٥٠٠,٠٠٠
٥٤٤,٣٧٨,٠٤٦	١٣٥,٥٨٦,٨٨٩	-	(٤,٩٣٣,٢٢٧)	١٤٥,١٢٢,٠٥٨	٥٢٢,٥٣٥	٣,٢٢٧,٠٢٨	٤٢,١٢٢,٥٧٦	٢٩,٦٨٥,٥٨٧	١٨١,٥٠٠,٠٠٠
٥٤٤,٣٧٨,٠٤٦	١٣٥,٥٨٦,٨٨٩	-	(٤,٩٣٣,٢٢٧)	١٤٥,١٢٢,٠٥٨	٥٢٢,٥٣٥	٣,٢٢٧,٠٢٨	٤٢,١٢٢,٥٧٦	٢٩,٦٨٥,٥٨٧	١٨١,٥٠٠,٠٠٠
(٣٦,٣٠٠,٠٠٠)	(١٣,٥٥٨,٦٩٠)	-	-	-	-	-	٦,٧٧٩,٣٤٥	٦,٧٧٩,٣٤٥	-
(١١,٤١٢,١٤٨)	(٣٦,٣٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	-	-
(٧,٩٠٦,٧٢٤)	(١١,٤١٢,١٤٨)	-	-	-	-	-	-	-	-
(٧,٩٠٦,٧٢٤)	(٧,٩٠٦,٧٢٤)	-	-	-	-	-	-	-	-
١٤٩,٦٧٤,٥٢١	(٧,٩٠٦,٧٢٤)	٦٩,٤٠٩,٣٢٧	-	-	-	-	-	-	-
١٤٩,٦٧٤,٥٢١	(٧,٩٠٦,٧٢٤)	٦٩,٤٠٩,٣٢٧	-	-	-	-	-	-	-
١٣٨,٤٣٣,٧٠٥	١٤٩,٦٧٤,٥٢١	٦٦,٤٠٩,٣٢٧	(٤,٩٣٣,٢٢٧)	١٤٥,١٢٢,٠٥٨	٥٢٢,٥٣٥	٣,٢٢٧,٠٢٨	٤٩,٩٠٢,٨٢١	٤٩,٦٧٤,٩٣٢	١٨١,٥٠٠,٠٠٠
١٣٨,٤٣٣,٧٠٥	١٤٩,٦٧٤,٥٢١	٦٦,٤٠٩,٣٢٧	(٤,٩٣٣,٢٢٧)	١٤٥,١٢٢,٠٥٨	٥٢٢,٥٣٥	٣,٢٢٧,٠٢٨	٤٩,٩٠٢,٨٢١	٤٩,٦٧٤,٩٣٢	١٨١,٥٠٠,٠٠٠

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩
المحول إلى الاحتياطيات
توزيعات أرباح المساهمين
توزيع عطلين
توزيعات أعضاء مجلس الإدارة
أرباح مرحلة
تمت صافي زيادة رأس المال
تدعيم الاحتياطيات
صافي أرباح السنة المالية المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠
المحول إلى الاحتياطيات
توزيعات أرباح المساهمين
توزيع عطلين
توزيعات أعضاء مجلس الإدارة
أرباح مرحلة
صافي أرباح السنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

تتمثل الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها

Handwritten signature

عن السنة المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
١٧٤,١٢٣,٩٠٣	١٩٣,٧٨٩,٣٩٦	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :
		صافي ربح الفترة قبل الضريبة على الدخل
		تسويات لمطابقة صافي الربح مع صافي التدفقات النقدية
		الناتجة من أنشطة التشغيل :
٨٧٠,٣١٨	٩٥٣,٣٧٠	إهلاك الأصول الثابتة
٢٥,٦٨٠	٢٥,٤٦٩	إستهلاك الإستثمارات العقارية
٩١,٢٠٠	(٢٩,٦٧٤)	فروق إعادة تقييم استثمارات مالية بغرض المتاجرة
(١٠,٣٣٧,٩٩٤)	(٥,٢٣٥,٠٢٣)	فوائد دائنة - عائد ودائع
٣٣٨,٠٩٧	٤٨,٥٢٤,٦٧٦	فوائد وأعباء تمويلية
٦٣,٨٢٨	١٦,٨٠٦	فروق إعادة تقييم عملة
(٦٤,٨١٣)	(٥٤,٥٥٩)	المستخدم في قيمة الإنخفاض العملاء وأوراق القبض
٣٢٦٧,٧٦٧	٣٩١,٣٩٣	التغير في إستثمارات شقيقة
<u>١٦٨,٣٧٧,٩٨٦</u>	<u>٢٣٨,٣٨١,٨٥٤</u>	
	٣٣٤,٥٠٠	التغير في رأس المال العامل
٧٤٤,٦٤٣,٦٥٢	-	بيع أوراق مالية بغرض المتاجرة
	(١٢٨,٦٨٢,٥١٢)	شراء أراضي
(٧٤٢,٨٦٧,٠١٧)	٢٦,٩٧٤,٤٧٤	النقص (الزيادة) في عملاء - قطع شيكات
	(٣,٠١٠,٣٨٠)	أعمال تامة بغرض البيع وأعمال تحت التنفيذ
٤٣,٩٤٢,٢١٢	٢٤,١١٢,٢٣٧	أعمال مشتركة
(١٤,٥٥٩,٧٩٢)	(٨,١١٧,٩٨١)	العملاء وأوراق القبض والحسابات المدينة
(١٩,٩٨٨,٥٨٥)	(٣١,١٦٥,٨٩٢)	أرباح وفوائد مؤجلة
(٣٨٢,٤١٩)	(٤٨,٤٧٨,١١٠)	أرصدة الموردين والحسابات الدائنة الأخرى
(٥٧,٠٦٤,٤٨٠)	(٣٨,٥٠٥,٣٦٠)	فوائد تمويلية مدفوعة
٣١٠,٣٦٦	(٤٥٣,٩٠٨)	ضريبة دخل مدفوعة
(١٧٢,٥٦١,٦٩٤)	(٢٤,١٨٩,٦٤٥)	إلتزامات ضريبية
(٥٠,١٤٩,٧٧١)	٧,١٩٩,٢٧٧	التغير في أوراق الدفع
		صافي التدفقات النقدية الناتجة / (المستثمرة في) أنشطة التشغيل
(٦٦٢,٨٠٣)	(١٨٧,٤٢٧)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار :
١١,٢٤٣,٥٦٥	٥,٥١٣,٩١٤	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١٠,٥٨٠,٧٦٢	٥,٣٢٦,٤٨٧	فوائد مقبوضة
		صافي النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(١,٧٥١,٥٠٥)	(١,٨٤٠,١٥٠)	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :
(٩٥,٤٢٩,٠٨٠)	(٥٥,٦١٨,٨٧٢)	تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
(٩٧,١٨٠,٥٨٥)	(٥٧,٤٥٩,٠٢٢)	المسدد من توزيعات الأرباح
		صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(١٣٦,٧٤٩,٥٩٤)	(٤٤,٩٣٣,٢٥٨)	صافي التغير بالزيادة في النقدية وما في حكمها خلال العام
(٦٣,٨٢٨)	(١٦,٨٠٦)	فروق تقييم عملة غير محققة للحسابات الجارية والودائع
٢٢٣,٦١٧,١٢٥	٨٦,٨٠٣,٧٠٣	النقدية وما في حكمها في بداية العام
<u>٨٦,٨٠٣,٧٠٣</u>	<u>٤١,٨٥٣,٦٣٩</u>	النقدية وما في حكمها في نهاية العام

تتضمن قائمة التدفقات النقدية معاملات غير نقدية تتمثل في المبالغ التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم (٣٣)



تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً من هذه القوائم المالية وتقرأ معها.

١- نبذة عن الشركة

- أ- شركة الشمس للإسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية تعمل تحت أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بغرض شراء واستئجار وتعمير الأراضى سواء بالبناء أو بأى طريقة أخرى واستغلال وتأجير وإدارة وبيع جميع الأراضى والعقارات المبنية وجميع أشكال البناء ومقاولات المباني سواء لحسابها أو لحساب الغير، وصيانة المباني وإنشاء وإدارة جميع العقارات السكنية والسياحية والفندقية والإدارية لحسابها ولحساب الغير وكذلك جميع العمليات التي تتصل بالذات أو الوساطة للأغراض المتقدم ذكرها ومركز الشركة وموطنها القانوني في مدينة القاهرة ويجوز لمجلس الإدارة أن ينشئ لها فروعاً أو مكاتب أو توكيلات في مصر أو في الخارج.
- ب- إقامة المصانع والورش التي تخدم أغراضها.
- ج- تقديم الاستشارات الفنية في مجال تخصصها ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشترك بأى وجه من الوجوه في مؤسسات تقوم بأعمال تشابه أعمالها أو تعاون على تحقيق أغراضها أو أن تندمج فيها أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً للقانون رقم ١٥٩ ولائحته التنفيذية.
- د- الفترة المالية: تبدأ من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام.
- هـ- القيد بالبورصة : أسهم الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية بالقاهرة والإسكندرية اعتباراً من ١٩٧٦/٢/٧.
- و- القيد في نظام الحفظ المركزي: أسهم الشركة مقيدة في نظام الحفظ المركزي لدى شركة مصر للمقاصة والتسوية والحفظ المركزي اعتباراً من ٢٠٠٠/١٢/٣.

٢- السياسات المحاسبية الهامة

- أ) اسس القياس
تعد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية ووفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.
- ب) الإهلاك
لا يحتسب إهلاك على الأراضى المملوكة ملك حر- يتم إهلاك تكلفة الأصول الثابتة بطريقة القسط الثابت.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تابع

ج) الأصول الثابتة

- يتم تسجيل الأصل الثابت بكلفة اقتنائه متضمن جميع النفقات المتعلقة مباشرة بتجهيز الأصل حتى يصبح صالح للاستخدام.
 - عندما تتجاوز قيمة أصل القيمة المتوقع استردادها من التشغيل فإنه يتم تخفيض هذه القيمة إلى القيمة المتوقع استردادها.
 - أرباح وخسائر الاستبعادات يتم تحديدها بمقارنة القيمة البيعية بصافي القيمة الدفترية وتدرج بيند منفصل ضمن الإيرادات بقائمة الدخل.
 - تكاليف الصيانة والإصلاح يتم تحميلها على قائمة الدخل عن الفترة المالية التي حدثت فيها.
 - تكلفة التجديدات الجوهرية يتم رسملتها على تكلفة الأصل عندما يكون من المتوقع أن تؤدي إلى زيادة المنافع الاقتصادية المتوقعة للشركة عن المنافع الأصلية المقدره عند اقتناء الأصل. وتهلك على مدار العمر الانتاجي المتبقي للأصل أو على مدار العمر الانتاجي المتوقع لهذه التجديدات أيهما أقل.
 - يتم الاعتراف بتكلفة إستبدال جزء من أصل ثابت ضمن القيمة الدفترية للأصل إذ كان من المتوقع الحصول على منفعة إقتصادية منه في المستقبل مع إمكانية قياس التكلفة بدقة وإستبعاد تكلفة الجزء المستبدل.
- يتم دراسة طريقة الأهلاك المطبقة والأعمار الإنتاجية للأصول وقيمتها التقديرية عند إعداد القوائم المالية

إن النسب المقدره لتلك الأصول كما يلي:

أراضى	ملك حر	سيارات	٢٠%
مباني	٢ %	أثاث ومعدات مكاتب	١٠%
حاسب آلي	٢٠ %	مصاعد	٢٠%
كاميرات مراقبة	٢٠%		

د) الإستثمارات العقارية

يتم إثبات الإستثمارات العقارية بالتكلفة التاريخية ويتم إهلاكها على أساس القسط الثابت.

و) انخفاض قيمة الأصول

يتم فحص الأصول لتحديد قيمة خسائر انخفاض القيمة عندما يكون هناك أحداث أو تغير في ظروف قد تعطي مؤشرات علي أن القيمة الدفترية قد لا يتم استردادها، ويعترف بخسائر انخفاض القيمة في قائمة الدخل بمبلغ الزيادة في القيمة الدفترية عن القيمة المتوقع استردادها والتي تمثل صافي القيمة البيعية للأصل أو القيمة المتوقع استردادها من استخدامه أيهما أعلى، ولأغراض تقدير قيمة الانخفاض في قيمة الأصل، فإنه يتم تجميع الأصول في أدنى مستوي يكون فيه تدفقات نقدية مستقلة.

يتم إلغاء خسائر انخفاض القيمة المعترف بها في السنوات السابقة عندما يكون هناك مؤشر علي أن هذه الخسائر لم تعد موجودة أو انخفضت، كما يتم إلغاء خسائر انخفاض القيمة بحيث يتم رد المبلغ المعادل لقيمة إهلاك الفترة عن رصيد الانخفاض في القيمة، ويعترف بهذه الإلغاءات في قائمة الدخل.

ز) تقييم الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

يتم تقييم الاستثمارات المالية المتاحة للبيع المقيدة ببورصة الأوراق المالية على أساس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات المتمثلة في سعر السوق مع ادراج فروق إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية تحت التغير في القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع.

وذلك بدلا من طريقة التكلفة. ويتم إثبات الاستثمارات المالية المتاحة للبيع الغير مسجلة بسوق الأوراق المالية أو التي لا يوجد تداول نشط عليها بالتكلفة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة - تابع

- (ح) تقييم الاستثمارات المالية بغرض المتاجرة
يتم تقييم الأوراق المالية المقيدة ببورصة الأوراق المالية بأخر سعر تداول أو سعر الإقفال في تاريخ الميزانية، ويتم اثبات الفرق في قائمة الدخل.
- (ط) استثمارات مالية محتفظ بها
يتم تقييم الاستثمارات المحتفظ بها (السندات) بالتكلفة حيث انها سندات إسكان حكومية لا ترد قيمتها ويقتصر حق الشركة على العائد فقط ولا يجرى عليها إستهلاك وذلك طبقاً لفتوى مجلس الدولة رقم ٤٩٢/٢/٣٧ بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٢٤ تخص سندات غير حرة التداول وتخرج عن نطاق المعيار المحاسبى.
- (ى) أذون الخزانة المصرية
تدرج أذون الخزانة بالقوائم المالية بقيمتها الاسمية بعد خصم قيمة ما لم يستحق بعد من العوائد.
- (ك) العملاء وأوراق القبض والمديون
يتم تسجيل العملاء وأوراق القبض والمديون المتنوعون بالقيمة الاسمية وتظهر مخصصاً منها أية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها (الانخفاض في قيمة العملاء) ويتم تحميل قائمة الدخل بقيمة التدعيم اللازم للانخفاض في قيمة العملاء وأوراق القبض والمديون لمقابلة المبالغ التي يتوقع عدم تحصيلها في ضوء أفضل تقدير حالي لها ويدرج قيمة الانخفاض الذي ينتفي الغرض منه بقائمة الدخل في حدود المعترف به في السنوات السابقة.
- (ل) تدعيم الاحتياطي
- ١- يتم إقتطاع مبلغ يوازي ٥% على الأقل من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني، ويقف هذا الإقتطاع متى بلغ الاحتياطي قدرًا يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن ذلك يتعين العودة إلى الإقتطاع.
- ٢- يجب مبلغ ١٠% على الأكثر من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي يحددها مجلس الإدارة ويوقف هذا الإقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرًا يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن ذلك تعين العودة إلى الإقتطاع.
- يستعمل الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناء عن اقتراح مجلس الإدارة فيما يكون أوفى بمصالح الشركة.
- (م) التقديرات والحكم الشخصي
إعداد القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية يتطلب من الإدارة استخدام الحكم الشخصي وعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات وقيم الأصول والالتزامات وكذلك الإيرادات والمصروفات وتعتمد هذه التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى متنوعة تراها إدارة الشركة معقولة في ظل الظروف والأحداث الجارية والتي تمثل الأساس في تحديد القيم الدفترية للأصول والالتزامات وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة فقط إما إذا كانت تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة وعلى الفترات المستقبلية عندئذ تدرج هذه الفروق في هذه الفترة والفترات المستقبلية.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

- (ن) إدارة رأس المال
إن سياسة الشركة هي الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة على ثقة العملاء والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط.
وتتولى الشركة متابعة العائد على رأس المال والذي تحدده الشركة بأن صافي الربح مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية كما تراقب الشركة توزيعات الأرباح للشركاء وبما لا يؤثر على النشاط.
وتسعى إدارة الشركة لإجراء توازن بين العوائد الأعلى من بين الاعتماد على الاقتراض أو المزايا والضمانات المقدمة للحفاظ على مركز رأس مال ولا توجد تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال الشهر.
- (س) قائمة التدفقات النقدية
يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة - وبغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية يتم تعريف النقدية وما حكمها على أنها أرصدة الحسابات الجارية والودائع لأجل لمدة لا تزيد عن ثلاثة شهور من تاريخ الاقتناء.
- (ش) القروض طويلة الأجل
تظهر القروض طويلة الأجل في تاريخ الميزانية بالمبلغ الأصلي المقترض. كما يتم إدراج الأقساط الجارية من القروض طويلة الأجل المستحقة خلال سنة ضمن الأصول المتداولة ويتم تحميل الفائدة كمصروف عند استحقاقها.
- (ص) المخصصات
يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حال قانوني أو حكومي مستدل عليه من الظروف المحيطة، نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عنه تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق لمبلغ الالتزام، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها (عند الضرورة) لإظهار أفضل تقدير لها.
- (ض) الدائنون والموردون
يظهر الموردون والدائنون المتنوعون بالتكلفة في تاريخ القوائم المالية.
- (ع) العملات الأجنبية
يجري قيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالجنه المصري على أساس أسعار الصرف السائدة وقت إجراء المعاملات، كما تحول الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية في تاريخ الميزانية إلى الجنه المصري بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة المالية، وتدرج جميع الفروق الناتجة عن عمليات التحويل لقائمة الدخل.
- (غ) تحقق وإثبات الإيراد
غ/١) إيراد المبيعات
يتم إثبات قيمة المبيعات طبقاً لشروط التعاقد بعد سداد مقدم الثمن المحدد والتسليم وتوقيع العميل على العقد وفقاً لما يلي:
- يتم إثبات إجمالي القيمة البيعية كمبيعات خلال السنة المالية.
- يتم تخفيض مبيعات الفترة المالية بقيمة أرباح الأقساط المؤجلة الخاصة بتلك المبيعات وإثباتها ضمن الأرصدة الدائنة (أرباح مؤجلة).
- يتم إضافة فوائد التقسيط على باقي القيمة (بعد سداد مقدم الثمن) وإثباتها ضمن الأرصدة الدائنة (فوائد مؤجلة).
- يتم إثبات إيراد (أرباح- فوائد) مبيعات التقسيط بالقيمة المستحقة التحصيل خلال السنة المالية.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(غ) تحقق وإثبات الإيراد - تابع

(٢/غ) إيرادات استثمارات بغرض المتاجرة واستثمارات مالية متاحة للبيع
يتم إثبات إيرادات التوزيعات النقدية الموزعة على الأسهم على أساس الاستحقاق في تواريخ
صدور قرارات الجمعيات العامة للشركات المصدرة للأسهم والخاصة بتوزيع الأرباح.

(٣/غ) أرباح وخسائر إعادة تقييم الاستثمارات بغرض المتاجرة والمتاحة للبيع
يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تقييم الاستثمارات بغرض المتاجرة بقائمة الدخل و
إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن تقييم الاستثمارات المالية المتاحة للبيع بحقوق الملكية
فيما عدا خسائر الاضمحلال يتم إثباتها على قائمة الدخل.

(٤/غ) أرباح وخسائر بيع الاستثمارات
يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عمليات بيع أي استثمارات على أساس الفرق بين
سعر البيع والقيمة الدفترية مخصوماً منه مصروفات البيع والعمولات

(٥/غ) الفوائد الدائنة
يتم إثبات الفوائد الدائنة بقائمة الدخل طبقاً لمبدأ الإستهقاق والأخذ في الحسبان المدة الزمنية.

(ف) أسهم الخزينة
يتم إثبات أسهم الخزينة المكتسبة بالتكلفة وتظهر بالميزانية مخصومة من حقوق المساهمين كما تدرج
الفروق الناتجة عن التعامل في هذه الأسهم ضمن حقوق المساهمين في بند الاحتياطي العام.

(ق) الضرائب
تحسب الضرائب وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في جمهورية مصر العربية.

(ر) ضريبة الدخل
يتم حساب ضريبة الدخل عن ربح السنة وكذا الضريبة المؤجلة، هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل عن
السنة على صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية
بالإضافة إلى الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول
والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي، هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة
المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة للتحقق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات باستخدام أسعار
الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية."

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(ز) أعمال تحت التنفيذ

يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بأعمال تحت التنفيذ في حساب أعمال تحت التنفيذ لحين إتمام هذه الأعمال، حيث تنقل حينئذ لبند وحدات تامة جاهزة للبيع، وتثبت قيمة الأعمال تحت التنفيذ بالميزانية بالتكلفة أو صافى القيمة القابلة للبيعية أيهما أقل.

(و) أعمال تامة للبيع

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالميزانية بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل، وتحدد التكلفة على أساس حاصل ضرب اجمالى مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع في تاريخ الميزانية في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات.

(ي) أعمال مشتركة

اتبعت الشركة سياسة المشاركة في ظل عدم توافر السيولة لإستكمال بناء مشروع جاردينيا الشمس وقامت الشركة بإبرام عقد بينها وبين شركة الصعيد العامة للمقاولات لبناء عدد ٧٠ عمارة يخص الشركة منها عدد ٢٠ عمارة.

(ظ) استثمارات فى شركات شقيقة

يتم المحاسبة عن حصص الاستثمارات فى الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية بحيث يتم الاعتراف الأولى بالتكلفة متضمناً التكاليف المرتبطة بعملية الاقتناء. ويتم القياس اللاحق فى القوائم المالية بزيادة أو تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار بنصيب الشركة فى الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخر فى الشركة المستثمر فيها.

(م) المعاملات مع الاطراف ذات علاقة

تثبت المعاملات مع الاطراف ذات علاقة التى تقوم بها الشركة فى اطار المعاملات العادية طبقاً للشروط التى يحددها مجلس الادارة وبنفس اسس التعامل مع الغير.

٣- الأصول الثابتة

التكلفة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	ارضى
إجمالي			
١,٠١٢,٠٠٥	١,٦٠١,١١١	٣,٤١٥,٩٠٠	١٥,٤٢٨
١٢٢,٨٠٥	٩٦,٥٨٤	٣٧٥,٠٠٠	-
١,٦٧٤,٨٦٠	١,٦٩٧,٦٩٥	٣,٧٩٠,٩٠٠	١٥,٤٢٨
٢,٦٢٣,٤٣٧	٦٤٨,٥٩٤	١,٢٦٥,٥٤١	-
٨٧٠,٣٢٠	١٢٦,٨٦٧	٦٢٣,٨٩٧	-
٣,٤٩٣,٧٥٧	٧٧٥,٤٦١	١,٨٨٩,٤٣٨	-
٣,١٨١,١٠٣	٩٢٢,٢٣٤	١,٩٠١,٤٦٢	١٥,٤٢٨
إجمالي			
١,٦٧٤,٨٦٠	١,٦٩٧,٦٩٥	٣,٧٩٠,٩٠٠	١٥,٤٢٨
١,٨٠٧,٤٢٨	١٣٤,٣٧٧	١,٦٢٠,٠٠٠	-
٨,٤٨٢,٢٨٨	١,٨٣٢,٠٧٢	٥,٤٦٠,٩٠٠	١٥,٤٢٨
٣,٤٩٣,٧٥٧	٧٧٥,٤٦١	١,٨٨٩,٤٣٨	-
٩٥٢,٣٧٠	١٣٧,٢٣٥	٧١٨,٦٨٢	-
٤,٤٤٧,١٢٧	٩١٢,٦٩٦	٢,٦٠٧,٧٢٠	-
٤,٠٣٥,١٦٦	٩١٩,٣٧٢	٢,٨٠٣,١٨٠	١٥,٤٢٨

التكلفة
في ١ يناير ٢٠١٩
الإضافات خلال السنة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
مباني
ارضى

التكلفة
في ١ يناير ٢٠٢٠
الإضافات خلال السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

مجموع الإهلاك
في ١ يناير ٢٠٢٠
إهلاك السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
صافي القيمة الدفترية في
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

لا توجد أية قيود أو رهونات على أصول وممتلكات الشركة
حيث أن القيمة الدفترية للأصول التي تم إهلاكها بالكامل ولا زالت تستخدم هي كالتالي:-

حساب الى	حساب مصري
مباني	٢٣٩,٩٥٤
اثاث ومعدات مكاتب	٤٤٦,٩٠٠
	٢٥٧,٠٧٨

٤- الاستثمار العقارى

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إجمالي	مباني	أراضي	
٣,٠٣٤,٤٠٤	٢,٤٠٠,٤٨٥	٦٣٣,٩١٩	التكلفة في ١ يناير ٢٠١٩
١,٥٠٠	١,٥٠٠	-	محول من الإنتاج التام
(١١,٨٠٠)	(١١,٨٠٠)	-	محول للإنتاج التام
٣,٠٢٤,١٠٤	٢,٣٩٠,١٨٥	٦٣٣,٩١٩	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١,٧٤٥,٨٩٢	١,٧٤٥,٨٩٢	-	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠١٩
٢٥,٦٨٠	٢٥,٦٨٠	-	إهلاك السنة
١,٥٠٠	١,٥٠٠	-	إضافات السنة
(١١,٨٠٠)	(١١,٨٠٠)	-	استبعادات خلال السنة
١,٧٦١,٢٧٢	١,٧٦١,٢٧٢	-	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١,٢٦٢,٨٣٢	٦٢٨,٩١٣	٦٣٣,٩١٩	صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠

إجمالي	مباني	أراضي	
٣,٠٢٤,١٠٤	٢,٣٩٠,١٨٥	٦٣٣,٩١٩	التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٠
(٢٩,٨٨٩)	(٢٥,٣٠٣)	(٤,٥٨٦)	محول لحساب الإنتاج التام
٢,٩٩٤,٢١٥	٢,٣٦٤,٨٨٢	٦٢٩,٣٣٣	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٧٦١,٢٧٢	١,٧٦١,٢٧٢	-	مجمع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢٠
٢٥,٤٦٩	٢٥,٤٦٩	-	إهلاك السنة
(١٨,٧٣٢)	(١٨,٧٣٢)	-	استبعاد خلال السنة
١,٧٦٨,٠٠٩	١,٧٦٨,٠٠٩	-	رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
١,٢٢٦,٢٠٦	٥٩٦,٨٧٣	٦٢٩,٣٣٣	صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٥- استثمارات مالية محتفظ بها

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
٦٩,١٤٩	٦٩,١٤٩
٦٩,١٤٩	٦٩,١٤٩

سندات إسكان *

* سندات إسكان حكومية لا ترد قيمتها ويقتصر حق الشركة على العائد فقط ولا يجرى عليها استهلاك وذلك طبقاً لفتوى مجلس الدولة رقم ٤٩٢/٢/٣٧ بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٢٤ تخص سندات غير حرة التداول وتخرج عن نطاق المعيار المحاسبى.

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - تابع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٦- أ- استثمارات مالية متاحة للبيع

عدد الاسهم	نسبة المساهمة	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٩٢٩,٩٧٦	%١٤,٣٠	٧,١٥٢,٥٢٠	٧,١٥٢,٥٢٠
		٧,١٥٢,٥٢٠	٧,١٥٢,٥٢٠

* قيمة الاستثمارات بشركة التعمير السياحي لعدد ٩٢٩,٩٧٦ سهم والتي تمثل نسبة ١٤,٣٠% من رأس مال الشركة منهم ٨٧٤,٩٠٢ سهم بأخر سعر تداول بالبورصة قبل الشطب الاختياري وهو ٧,٥٣ قيمة السهم .

* وهذه القيمة لا تعبر عن القيمة الحقيقية للسهم التي تقدر بعشره أمثال لتلك القيمة هذه الشركة تمتلك فندق شتاينجنبرجر الهرم امام المتحف المصري الكبير علي مساحه ٤٠ الف متر وجاري حاليا إعادة هيكله الشركة بعد تسويه مديونيته بنك مصر ، وبتاريخ ٢٠٢٠/٦/١١ أقرت الجمعية العامة العادية للشركة توزيعات أرباح عن العام المالي ٢٠١٩ وبلغ نصيب شركتنا في تلك الأرباح مبلغ وقدره ٤١٤١٩٩ جنيه .

٦- ب- استثمارات في شركات شقيقة

عدد الاسهم	نسبة المساهمة	٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٩٠,٠٠٠	%٣٠	٨,٣١٤,٩٠٠	٨,٧٠٦,٢٩٣
		٨,٣١٤,٩٠٠	٨,٧٠٦,٢٩٣

شركة ريل ماركتنج للتسويق

* هي شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهي إحدى الشركات المنشأة تحت رعاية الشركة القابضة للتشييد والتعمير.

*ح/رأس المال المرخص به ٣٠٠ مليون..

رأس المال المصدر ٣٠ مليون جنيه موزع على ٣٠٠ ألف سهم قيمة كل سهم مائة جنيه.
تساهم شركة الشمس بنسبة ٣٠% بعدد ٩٠,٠٠٠ للسهم، وتم دفع مبلغ ٢,٢٥ مليون جنيه من حصة الشركة في رأس المال ، والزيادة في رصيد المساهمة بقيمة نصيب الشركة في الأرباح المرحلة والإحتياطيات للعام المالي ٢٠١٧ ، ٢٠١٨ بمبلغ ٦,٤٥٦,٢٩٣ جنيه والنقص للعام المالي ٢٠١٩ بمبلغ ٣٩١,٣٩٣ جنيه .
وتقيم الاستثمارات بطريقة حقوق الملكية لشركة ريل ماركت طبقاً للمعيار المحاسبي .

٧- العملاء (بالصافي)

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٢٦١,٢١٩,٢٤٨	٢٢٤,٠٩٠,١٦١
٦,٧٣٧,٧٦٤	١٢,١٢٧,٩٧٦
٢٦٧,٩٥٧,٠١٢	٢٣٦,٢١٨,١٣٧

(١-٧) اقساط عملاء تستحق بعد أكثر من عام

اقساط عملاء تستحق بعد أكثر من عام

اوراق قبض

(٢-٧) اقساط عملاء تستحق خلال عام

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠١٩/١٢/٣١
٧٧,٣٧٨,٦٠٢	١٢٤,٣٥١,٣٢٩
٣,٥٣٩,١٣١	٣,٠٤٣,١٧٩
٨٠,٩١٧,٧٣٣	١٢٧,٣٩٤,٥٠٨
٥,٣٩٠,٢١٢	٥,٣٩٠,٢١٢
(١,٢٤٨,٧١٧)	(١,٣٠٣,٢٧٦)
٨٥,٠٥٩,٢٢٨	١٣١,٤٨١,٤٤٤

عملاء تملك

عملاء مستأجرين (مناخرات)

اوراق قبض **

بخصم: مخصص ديون مشکوك في تحصيلها

- يتم تكوين مخصص ديون مشکوك في تحصيلها لمقابلة حالات التأخير المتعثرة للعملاء مستأجرين وهي محل نزاع قضائي متداول.

- لم يتم تكوين مخصص لعملاء مشروعات اسكان التملك لكون عقود تملك الوحدات غير نهائية باستكمال سداد ما على الوحدة من اقساط فالوحدة مرهونة بسداد كامل الثمن.

** قيمة شيكات اجلة تستحق خلال عام بقيمة التعويض من شركة النصر للأعمال المدنية طبقاً لقرار التحكيم عن صلية " مقالة ٢٦ عمارة بمشروع جاردينيا الشمس بأكتوبر "

٨- عملاء شيكات مقطوعة

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
-	١٢٨,٦٨٢,٥١٢	عملاء شيكات مقطوعة
-	١٢٨,٦٨٢,٥١٢	

بالإشارة إلى العقد المبرم بين الشركة والبنك العقارى المصرى العربى بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٥ والخاص بشراء محفظة عقارية بمبلغ ٩٢٩٢٠٥٥٥ جنيه لمشروع جاردينيا الشمس وكذلك عقد إنفاقية خدمات تحصل والذى بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقد المحفظة العقارية نيابة عن العقد . وكذلك عقد شراء محفظة عقارية من ذات البنك بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨ بمبلغ ٥٣,٨٣٠,٣٨١ جنيه لمشروع جاردينيا الشمس وكذلك عقد إنفاقية خدمات تحصل والذى بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقد المحفظة العقارية نيابة عن العقد حيث تم سداد مبلغ ١١,٨٥٢,٨٠٦ جنيه مصرى مسددة من السادة العملاء محل الحفظة العقارية.

٩ - استثمارات مالية بغرض المتاجرة

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
٢٩٣,٧٠٠	-	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
٢٩٣,٧٠٠	-	

- بناءً على موافقة مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١٤ تم بيع أسهم شركة القاهرة للإسكان والتعمير بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢١ وعددها ٣٠٠٠٠ سهم بمتوسط سعر ١٠,٧٥ جنيه بإجمالى ٣٢٢٥٤٤ جنيه وذلك لعدم حصول الشركة على أي عائد من هذه الأسهم لمدة تزيد عن خمس سنوات .

١٠ (أ) - أعمال مشاركة :- مشروع ٢١ عمارة مشاركة مع شركة ميراد العقارية بمشروع جاردينيا الشمس :

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
-	١,٣٢٩,١٣٥	الأرض
-	١,٢١٥,٤٩٦	المرافق
-	٤٦٥,٧٤٩	تعليلات الدور الرابع
-	٣,٠١٠,٣٨٠	

١٠ (ب) - أعمال تحت التنفيذ

قيمة الأعمال التى تم تنفيذها عن طريق شركات المقاولات المسند لها تنفيذ عقود الاعمال.

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
٧,٨٨٤,٩٢٣	٤,٨٢٤,١٢١	<u>مشروع جاردينيا الشمس</u>
٤,٧٧٣,٨٠٩	٦١٩,٠٩٥	<u>أراضى</u>
		<u>المرافق</u>
		أعمال منفذه " شركة المقاولات "
٤١,٩٢٩,٠٧٣	١٠,٠٦١,٢٥٣	<u>مباني</u>
١,٠٤٦,٤٤٩	٨٩,٣٣٩	أعمال منفذة * : شركة المقاولات "
٨,٥٢٠,٢٢٧	٢,٥٧٥,٤٢٠	رسوم تغطية الدور الرابع "سدد لجهاز اكتوبر"
		استشاريون ومصروفات متنوعة
٧٢٣,٣٠٠,٨١٦	٧٢٣,٣٠٠,٨١٦	<u>مشروع العاصمة الإدارية الجديدة "مولانا"</u>
١٨,٠٨٢,٥٢٠	١٨,٠٨٢,٥٢٠	<u>**أراضى</u>
١,٠٤٧,١٦٩	٤,٧٥٧,١٧٣	وديعة صيانة
٢,١٣٦,٤٦٩	٨,٤٦٠,٩٠٧	أعمال منفذة
٢,٧٥٣,٥٧٦	٢,٢٦٠,٣١٦	استشاريون- م. متنوعة - اجور
٨١١,٤٧٥,٠٣١	٧٧٥,٠٣٠,٩٦٠	هيئة المجتمعات العمرانية - مصر للتأمين

قيمة الأعمال المنفذة والموكل تنفيذها إلى شركات المقاولات (مشروع جاردينيا الشمس بمدينة السادس من أكتوبر) بموجب العقود بينها وبين الشركة وجرى إستكمال الأعمال للمباني " مقولة شركة أطلس العامة للمقاولات لعدد ٢٦ عمارة " .

١١- أعمال تامة بفرض البيع

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
١,٧٦٠,٧٣٠	٩٦٩,٦٦٦	جار دينيا "الشمس" (مشروع ٢٢ عمارة -٤ وحدات)
١٣,٩٨٤,٧٢٥	٢,٧٩٢,٠٤٨	جار دينيا "الشمس" (مشروع ٧٢ عمارة -١٤ وحدة)
٢,٨٩١,٢٤٧	٤٦٥,٩٩٧	جار دينيا "الشمس" (مشروع ٧٠ عمارة -٥ وحدة)
١١٠,٨٨٩,٤٨٠	١٣٣,٦٤٩,٥٢٤	جار دينيا "الشمس" (مشروع ٨٥ عمارة -٤٩٧ وحدة)
١,٤٠٦,٤٠٨	١,٠٥٨,٨٩٧	اسكان المعراج عدد ٧ وحدة *
٣٥٥,١١٧	٣٥٥,١١٧	مدينة نصر جراج
١٢,٦١٥	١٢,٦١٥	اسكان القبة (محل)
١٢,٤٣١	١٢,٤٣١	أكتوبر منخفض التكاليف (١ وحدة)
٣,٧٥٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	الإيموبيليا (٢ محل) أرقام ١,٩
٢٦١,٨٢٥	-	الإيموبيليا
٦٨٠,٠٠٢	٦٨٠,٠٠٢	المبتديان (٣ وحدة)
١٨٣,٦٥٦	١٨٣,٦٥٦	الميرغنى (جراج)
٣٠٠,٠٠٢	٨١٤,٤٤٥	قصر النيل (٣ وحدة)
١٧٨,٢٩٦	١٧٨,٢٩٦	عبد الخالق ثروت (٢ وحدة)
١١٣,٧٢٣	١١٣,٧٢٣	كورنيش النيل "٢ مخزن"
٥٠٠,٠٠١	-	ثروت الأورمان (وحدة)
-	٥٢٠,٠٠١	القصر العيني (وحدة)
٧	٨	وحدات بالعمارات المؤجرة الت ملكيتها للشركة **
١٣٧,٢٨٠,٢٦٥	١٤٥,٥٥٦,٤٢٦	
٢,٠٣٤,٠٦١	١,٦٠٧,٤٩٦	
١٣٩,٣١٤,٣٢٦	١٤٧,١٦٣,٩٢٢	

ارض ٦ اكتوبر المرحلة الرابعة - ٩ قطع

* اسكان المعراج مرحلة ثانية وتم تخصيص هذه الوحدات بموجب مقدمات الحجز ولم يتم التعاقد والتسليم لحاجزها لوجود نزاع قانوني مازال متداول امام القضاء.

** العمارات القديمة (الإيموبيليا - عبد الخالق ثروت - المبتديان - كورنيش النيل - ثروت الأورمان - قصر النيل) وتم وضع قيمة رمزية ١ جنيه مصري للوحدات " التي الت للشركة باحكام قضائية " وبيانها كالتالى:

عمارة الإيموبيليا عدد (٢) وحدة وعدد (٣) مخزن - ٢ محل
عمارة القصر العيني عدد (١) وحدة - ١ محل
قصر النيل (١ وحدة)

وتقدر القيمة البيعية لمخزون الشركة بسعر السوق الحالى بمبلغ ٢٨٠ مليون جنيه مصرى .

١٢- مدينون آخرون

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
٤٣٢,٣٥٤	-	التشوينات
١,٩٩٦,٨٥٧	٢,١٠٨,٧٥٤	محكمة عابدين جنوب القاهرة
٩,١١٧,٠٠٧	٥,٥٤٧,٩٦٠	أرصدة مدينة متنوعة
٦٦,٧٧٢	٥٤١,٦٩١	تأمينات لدى الغير
٩,٠٨٨,١٨٨	٢,٥٠٠,٧٨٩	دفعات مقدمة
٢٦٨,٠٧٨	٥٤٦,٩٤٨	إيرادات مستحقة
٧٢,٧٦٨	١٤٢,٦٣٣	ضريبة خصم من المنبع
٢١,٠٤٢,٠٢٤	١١,٣٨٨,٧٩٦	

* مبالغ مودعة من العملاء (إيجار - تمليك) بالمحكمة وجارى استرداد المبالغ التى انتهى النزاع القضائى بشأنها ولا تسترد المبالغ المودعة والتي لم ينفصل فيها وتؤثر فى سير النزاع القضائى.

١٣- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	الصندوق
٣,٧٥٠,١٨٠	١٤,٢٥٢	حسابات جارية بالبنوك
٢,٩٩٩,٩٤٣	٣,٩٤٤,٠٧٧	ودائع لأجل بالبنوك
٨٠,٠٥٣,٥٨٠	٣٧,٨٩٥,٣١٠	
٨٦,٨٠٣,٧٠٣	٤١,٨٥٣,٦٣٩	

- يتم استثمار بعض الحسابات الجارية بالبنوك بصناديق الإستثمار بالعائد اليومي وذلك لمقابلة مستحقات المقاولين وايضا بنظام الودائع ذات المدة المحددة حيث ان هذه القيمة يقابلها بعض الالتزامات المالية للشركة وفقا للاحتياجات.
- تأثرت النقدية بالانخفاض خلال الفترة وذلك لسداد القسط الثاني من ارض العاصمة الادارية و المقدر بمبلغ ١٥٦,٧١٥ مليون جنيه . وكذلك سداد ارباح العام المالي ٢٠١٩.

١٤- رأس المال

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	رأس المال المرخص به
٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل
١٨١,٥٠٠,٠٠٠	١٨١,٥٠٠,٠٠٠	(١٢١ مليون سهم بقيمة اسمية واحد جنيه مصري للسهم)

هيكل المساهمين

البيان	عدد الأسهم	نسبة الملكية
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٨٠,٨٣٦,٠٩٨	%٤٤,٥٤
شركة مصر للتأمين	٣٥,١١٨,٢٩١	%١٩,٣٥
شركة مصر لتأمينات الحياة	٢٤,٥٧٤,٩٩٠	%١٣,٥٤
صناديق وشركات وأفراد	٤٠,٩٧٠,٦٢١	%٢٢,٥٧
الإجمالي	١٨١,٥٠٠,٠٠٠	%١٠٠

- * رأس المال المصدر ١٢١ مليون جنيه مصري موزعة على ١٢١ مليون سهم بقيمة اسمية واحد جنيه للسهم.
- * بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٥ تم توزيع الأسهم المجانية بواقع سهم لكل عشرة أسهم وذلك لحامل ومشتري السهم حتى نهاية جلسة تداول يوم ٢٠١٥/١٠/٤.
- * بموجب محضر إجتماع الجمعية العامة الغير عادية والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٦/٥/٨ قررت زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١١٠ مليون جنيه مصري إلى ١٢١ مليون جنيه مصري ، بزيادة مجانيه قدرها ١١ مليون جنيه مصري موزعين على عدد ١١ مليون سهم بقيمة اسمية قدرها ١ جنيه للسهم لتوزيعها على المساهمين بواقع سهم مجاني لكل ١٠ أسهم أصلية وتم التأشير بالسجل التجارى للشركة بالزيادة بتاريخ ٢٠١٦/٨/٩ حيث تم توزيع الاسهم المجانية فى يوم ٢٠١٦/٩/١ عن طريق شركة مصر للمقاصة وللإيداع والقيود المركزي .
- * بموجب محضر إجتماع الجمعية العامة العادية والمنعقدة بتاريخ ٢٠١٩/٤/٢٣ قررت زيادة رأس مال الشركة المصدر والمدفوع من ١٢١ مليون جنيه مصري إلى ١٨١,٥ مليون جنيه مصري ، بزيادة قدرها ٦٠,٥ مليون جنيه مصري من الأرباح المرحلة للعام المالي المنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ بأسهم مجانية بواقع سهم لكل سهمين أصليين وتم التأشير على هذه الزيادة بالسجل التجارى بتاريخ ٢٥ نوفمبر ٢٠١٩ .

١٥ - الاحتياطات

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
٣٩,٦٨٥,٥٨٧	٤٦,٤٦٤,٩٣٢	احتياطي قانوني
٤٣,١٢٣,٥٧٦	٤٩,٩٠٢,٩٢١	احتياطي نظامي
٥٢٣,٥٣٥	٥٢٣,٥٣٥	احتياطي رأسمالي
١٤٥,٦٢٢,٠٥٨	١٤٥,٦٢٢,٠٥٨	احتياطي تدعيم مشروعات *
٢,٥٠٢,٦٠٨	٢,٥٠٢,٦٠٨	احتياطي عام
٧٦٧,٤٢٠	٧٦٧,٤٢٠	احتياطات اخرى
<u>٢٣٢,٢٢٤,٧٨٤</u>	<u>٢٤٥,٧٨٣,٤٧٤</u>	

طبقاً للمادة ٥٦ من النظام الأساسي للشركة يتتبع مبلغ يوازى ٥% على الأقل من الأرباح لتكوين احتياطي قانوني * احتياطي تدعيم مشروعات بموجب قرارات الجمعيات العامة العادية للشركة.

١٦ - القروض

قرض ميسر ممنوح للشركة من بنك الاستثمار القومي بعائد ٥,٠٦% لتمويل الاسكان (الاقتصادي - منخفض التكاليف) ويتم السداد على أقساط سنوية متساوية القيمة تنتهي في ٢٠٢٢/٦/٣٠ وتم الحصول عليه في الفترة من ١٩٨٥ حتى ١٩٩٧ ولا توجد أية قيود أو رهونات على ممتلكات الشركة عن هذا القرض وخلافه.

(أ-١٦) - قروض طويلة الأجل

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
٣,٩٦٤,٣٧٥	٢,٠٣١,١٠٣	اقساط قروض مستحقة حتى ٢٠٢٢/٦/٣٠ (بنك الاستثمار القومي)
<u>٣,٩٦٤,٣٧٥</u>	<u>٢,٠٣١,١٠٣</u>	

(ب-١٦) - قروض قصيرة الاجل

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
١,٨٤٠,١٥٠	١,٩٣٣,٢٨٢	اقساط قروض مستحقة حتى ٢٠٢١/٦/٣٠
<u>١,٨٤٠,١٥٠</u>	<u>١,٩٣٣,٢٨٢</u>	

١٧ - أرباح وفوائد تستحق بعد أكثر من عام
(أ) أرباح وفوائد تستحق بعد أكثر من عام

تستحق خلال أكثر من عام

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
١٦٩,٦٥٣,١٥٤	١٩٦,٥٦٩,١٩٣
<u>١٦٩,٦٥٣,١٥٤</u>	<u>١٩٦,٥٦٩,١٩٣</u>

(ب) أرباح وفوائد مؤجلة قصيرة الاجل

تستحق خلال العام

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
٧٢,٥٣٢,٧٣٤	٣٧,٤٩٨,٧١٤
<u>٧٢,٥٣٢,٧٣٤</u>	<u>٣٧,٤٩٨,٧١٤</u>

١٨ - أوراق دفع

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
٢٨٤,٤٩٨,٣٢١	٢٤٧,٠٥١,٩٢٣
٢٨٤,٤٩٨,٣٢١	٢٤٧,٠٥١,٩٢٣

١٨ (أ) أوراق دفع بعد أكثر من عام

وهو يمثل باقي قيمة أقساط شراء ٣٧,٧٦ فدان أرض بالعاصمة الإدارية الجديدة و المستحق عن عام ٢٠٢٢ بالإضافة إلى قيمة الصيانة والتي تمثل ٣% من القيمة البيعية للأرض .

تاريخ الإستحقاق	قسط ودیعة الصيانة	قسط الأرض
٢٠٢٢/٣/١٢	٣,٦١٦,٥٠٥	١٣٢,٦٠٥,١٤٩
الإجمالي	١٣٦,٢٢١,٦٥٤	

كما يمثل باقي المبلغ وهو ١١٠,٨٣٠,٢٦٩ جنيه لصالح البنك العقاري المصري العربي حيث يتم دفعها على دفعات شهرية غير متساوية .

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
١٦٠,٣٣١,٦٨١	١٧٣,٥٨٨,٤٣٤
١٦٠,٣٣١,٦٨١	١٧٣,٥٨٨,٤٣٤

١٨ (ب) أوراق دفع خلال عام

قيمة القسط المستحق (الثالث) لأرض العاصمة الإدارية الجديدة في ٢٠٢١/٣/١٢ بمبلغ ١٤٤,٦٦٠,١٦٣ جنيه بالإضافة لقسط ودیعة الصيانة بمبلغ ٣٦١٦٥٠٤ جنيه.

بالإضافة إلى مبلغ ٢٥٣١١٥٨١ جنيه لصالح البنك العقاري المصري العربي نتيجة بيع عدد ٢ محفظة عقارية .

١٩ - المخصصات

٢٠٢٠/١٢/٣١	رد	استخدام	٢٠١٩/١٢/٣١
٤,٦٩٨,٤١١	-	-	٤,٦٩٨,٤١١
٤,٦٩٨,٤١١	-	-	٤,٦٩٨,٤١١

مخصص ضرائب متنازع عليها

المخصص مكون لمقابلة اية التزامات ضريبية قد تنشأ عن السنوات التي هي محل خلاف مع مصلحة الضرائب.

٢٠ - دانون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
٩,٢٤٣,٦١٣	١٠,٠٦٣,٠٣٣
٢٤١,٩٨٣	١٠٣,٤٧٤
١٢٧,٧٨٠	١٣٨,٩٤٧
١١,٣٢٨,٧٧٧	١٤,٩٠٧,١١٢
٥١,٤٦٤,٩٢٦	٥١,٦٩٢,٨٠٨
٢,٥٩٩,٧٠٥	٢,٩٠٧,٤٠٥
٦٤,١٤٩	٦٤,١٥٠
١٨,٨٢٧,٥٢١	٢٦,٢١٣,٥٢٨
٦٨,٥١٦,٢٧٨	٢٧,٣٦٤,٦١٨
١٤٦,٨٨٨	١٠٠,٣٢١
٥١٣,٢٧٢	-
١٦٣,٠٧٤,٨٩٢	١٣٣,٥٥٥,٣٩٦

تأمينات للغير
جاري الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية
دائنو مبالغ مستقطعة
تعليقات أعمال وتأمينات مقاولين
إستكمال أعمال لمشروع جاردينيا الشمس
اتحاد ملاك (مشروعات الشركة) تحت التصرف
تسجيل أراضي
مستحقات لجهات
مقدمات وعرايين
فوائد مدينة مستحقة- بنك الاستثمار القومي
أجور مستحقة

٢١ - ضريبة الدخل المستحقة

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
٣٨,٥٠٥,٣٦٠	٤٤,٠٥٤,١٥٠
٣٨,٥٠٥,٣٦٠	٤٤,٠٥٤,١٥٠

ضريبة الدخل المستحقة

٢٢ - المبيعات وإيرادات النشاط

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
٨١,٨٥٥,٩٠٣	١٤,٥٥٠,٣٩٧
١٤,٥٣٤,٠٢٦	١١٦,٦٨٧,٦٣٧
١,١٣٢,١٤٨	٥٠٨,١٧٣
٢,٧٠٦,٤٥٠	٦,٧٥٩,٢٥٢
١٢٠,٨٣٣,٢٣٦	١٩٣,١٤٤,٨٢٧
(٢,٢٩٩,٠٨٨)	(٤,٦٧٧,٢١٢)
٢١٨,٧٦٢,٦٧٥	٣٢٦,٩٧٣,٠٧٤

أولاً: المبيعاتمبيعات وحدات أسكان
مبيعات عقارية قديمةثانياً: إيرادات النشاطإيجارات دائنة
خدمات مواد متصلة بالنشاط
أرباح من مبيعات تسويق محفظة
خصم مسموح به و مردودات٢٣ - تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
١,٣٩٣,٦٩٣	١,٠٢٢,٥٥٥
٣٣,١٣٢,٤٧١	٦٤,٩٢٨,٥٩٠
٢,٤٤٩,٢٣٤	١,٨٩٩,٥٠٧
٢,٠٩٩,٣٢١	٣٤٧,٥١٢
-	٢٥,٤٥٧
٢٨,٢٨٩	-
٣٩,١٠٣,٠٠٨	٦٨,٢٢٣,٦٢١

عقارات قديمة

جار دينيا الشمس

أرض ٦ أكتوبر - المرحلة الرابعة (١٦ قطعة)

المعراج

المنذرة

العبور

٢٤ (أ) - الإيرادات الأخرى

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
١٠,٣٣٧,٩٩٤	٥,٢٣٥,٠٢٣
٢,٨٤٧,٩٠٥	١,٦١٨,٤٠٢
٢,٠٢٣,٩٤٠	٢,١٥٥,٥٨٥
١٥,٢٠٩,٨٣٩	٩,٠٠٩,٠١٠

عوائد دائنة

إيرادات متنوعة (خدمات إدارية للعملاء والمقاولين)

تعويضات وغرامات تحصيل

٢٤ (ب) - إيرادات أوراق مالية

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
-	٤١٤,١٩٩	التعمير السياحى
-	٤١٤,١٩٩	

٢٥ - المصروفات الإدارية والعمومية

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
١٠,١٥٣,١٧٩	١٠,٦٣٩,٧٣٩	أجور
١,٨٨٨,٧٨٤	١,٥٩٠,٧٨٣	تأمينات اجتماعية
٣,١٢١,٤٩٧	٢,٧٠٧,٩٤٠	مكافأة نهاية الخدمة
٧٧٥,٨٣٠	٨٥٩,٥٥٧	مزايا طبية
٧٨,٣٠٦	٦٥,٣٤٩	أدوات كتابية
٣٨٣,٠٤٤	٣٤١,٤٨٠	وقود وزيوت
٦٨٤,٧٣٢	١,٢٨٩,٣٥٥	خدمة متنوعة
٢٢,٦٣٤	٢٦,٤٠٠	دورات تدريبية
٢٥٩,٥٥٣	٢٠٦,٨٣٠	رسوم قضائية وتنفيذ أحكام
١٨٢,٠٠٠	٢٢٧,٣٧٥	البورصة المصرية
٩٨,٦٠٩	٦٩,٠٥٨	الهيئات (الرقابة المالية - مصر للمقاصة)
٦٦٠,٦٢٥	٦٦٦,٤٨١	نقل وإتصالات
٧٢٣,٥٩٢	٨٥٢,٧٤٢	قطع غيار ومهمات وصيانة
١٥٥,٧٢١	١٠٦,٥٠٠	طباعة وتصوير
٢٠٧,٦٧٨	٢٣٠,٥٤٣	مياه وإنارة
١٦٧,٥٥٩	٩٥,٩٠٦	ضرائب عقارية
١٨٦,٨٨٥	-	رسوم زيادة رأس المال
<u>١٩,٧٥٠,٢٢٨</u>	<u>١٩,٩٧٦,٠٣٨</u>	

٢٦ مصروفات تسويقية

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
٤٧٧,٢٣٦	٥٠٦,٩١٩	إعلانات تسويقية
٣٥٧,٩٤٦	٩٥,٧٣٣	عمولة تسويق
<u>٨٣٥,١٨٢</u>	<u>٦٠٢,٦٥٢</u>	

٢٧ رواتب وبدلات اعضاء مجلس الادارة

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
٣,٤٥٩,٨٤٢	٣,٠٨١,٤٧٢	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الادارة
<u>٣,٤٥٩,٨٤٢</u>	<u>٣,٠٨١,٤٧٢</u>	

٢٨- نصيب السهم من صافى أرباح السنة

يتم احتساب نصيب السهم من الأرباح بقسمة صافى أرباح السنة على عدد الأسهم خلال السنة.

٢٠١٩/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١	
١٣٥,٥٨٦,٨٨٩	١٤٩,٦٧٤,٥٣١	صافى ارباح السنة
١٨١,٥٠٠,٠٠٠	١٨١,٥٠٠,٠٠٠	عدد الأسهم
٠,٧٥	٠,٨٢	نصيب السهم من ارباح السنة

٢٩- القضايا١- شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية :-

أقامت الشركة الدعوى رقم ١٩٤٠٥ لسنة ٢٠٠٧ ضد شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية بطلب الحكم بالزامها بأن تؤدى لشركة الشمس للأسكان والتعمير مبلغ وقدره خمسة ملايين دولار أمريكى وثمانمائة وثمانون دولار أمريكى تعويضاً لها عن قيمة عدد ٥٨٨٠٠٠٠٠ سهم مع حقها فى الاسهم الباقية والبالغ عددها ١١٢٠ سهم فقط.

ثم أقامت الشركة الدعوى رقم ٨٨٦٣ لسنة ٢٠٠٨ تعويضات جنوب القاهرة بالزام شركة الشمس بيراميدز أيضاً بدفع مبلغ وقدره (٧٤,٦٢٥,٧٤٢ جنيهاً) عن الأضرار التى لحقت بالشركة نتيجة عدم السداد. والنزاع بين الشركة وشركة الشمس بيراميدز ينحصر فى ان شركة الشمس بيراميدز تعتبر ان حصة شركة الشمس فى رأس مالها هى ١١٢٠ سهم فقط بينما تتمسك الشركة بان التخفيض الذى تم على تلك الاسهم يرجع الى فعل شركة الشمس بيراميدز ومن ثم فهى مسئولة عن التعويض بما يلحق بالشركة من أضرار ، والنزاع منظور امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية حيث تم ضم الدعوتين معاً واحيلت لمكتب خبراء وزارة العدل وادع الخبير تقريره ملف الدعوى بالمحكمة وتداولت الدعوى بجلساتها بالمحكمة ومؤجلة لجلسة ٢٠٢١/٣/٢٣ للتقرير .

٢٩- القضايا - تابع٢- الأحكام التي تم تنفيذها :

- الحكم الصادر على الدعوة رقم ١٩٤ لسنة ٢٠١٧ إيجارات على شمال القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٩/٢/٢٨ ضد السيدة/ماجدة سمير عبد السيد.
- بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨ تم التنفيذ الجبري وإستلام الشقة رقم ٢٧ بالعقار رقم ٥ شارع قصر النيل نفاذاً للحكم رقم ١٨/٢ لسنة ٢٠٠٩ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر ضد السيد / عبد العال إسماعيل حسنى .
- بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١ تم التنفيذ الجبري وإستلام الشقة رقم ٥ بالعقار رقم ٧٤٣ طريق الجيش - عمارة المنذرة نفاذاً للحكم الإستئنافي رقم ١٨٦٨ لسنة ٢٢ ق إستئناف على شمال القاهرة الصادر ضد كلا من : السيد / شريف يوسف عبد المقصود ، السيدة / مامية حسن يوسف .

٣ - القضايا المتداولة بالشركة :-

يوجد بالقطاع القانوني عدد ١٦٠ دعوي قضائية عبارة عن (دعاوي إخلاء لعدم وجود من يمتد له العقد قانوناً وأخري لعدم سداد القيمة الإيجارية - دعاوي عمالية - دعاوي تعويض - فسخ لعدم سداد الأقساط) وهذه الدعاوي مرجحة المكسب أو الخسارة .

الأحكام الجارى تنفيذها :-

* الحكم رقم ٣٠٨٦ لسنة ٢٠١٤ مدني كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٨/٣/٢١ ضد الممثل القانوني لشركة الصباح والقاضي بإلزامها بأن تؤدي للشركة مبلغ ١٠٠٠٠٠٠ جنيه وأن تعود العين إلي ما كانت عليه وقت التعاقد وإزالة المخالفات التي ارتكبتها الشركة المدعي عليها بالشقة رقم ٣٦٨ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا التي أحدثت تلفيات بالشقتين رقمي ٢٦٨ ، ١٦٨ نتيجة استمرار تسرب المياه من الحمامات المخالفة وإعادة الحالة إلي ما كانت عليها قبل ذلك .

* الحكم رقم ٧٠١٥ لسنة ٢٠١٥ مدني كلي شمال القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٧/١٠/٢٤ ضد السيد / يسري حسن جلال والقاضي بإلزامه بأن يؤدي للشركة مبلغ ١٢٨٩٠٠ جنيه القيمة الإيجارية للوحدة رقم ٦٧٠ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا عن الفترة من مايو ٢٠١٣ حتي ٢٥ / ٦ / ٢٠١٥ ميعاد تمام التنفيذ علي الوحدة ومبلغ خمسة آلاف جنيه كتعويض عن الأضرار المادية والأدبية .

* الدعوي رقم ١٨٦٥٧ لسنة ١٢٤ ق استئناف على القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٥/١/٥ ضد السيد / سامح أحمد محمد عمرو وآخرين والقاضي بإلزامهم بأن يردوا للشركة مبلغ ٢٩٥٢٨,٥٠ جنيه حتي إيداع التقرير في شهر ٢ عام ٢٠١٤ وجعل الغرامة ٧ % بدلاً من ١٤ % - والخاص ببراءة ذمة السيد المذكور من أي ديون والتزامات مالية تخص الشقة رقم ٤٠٣ عمارة (أ) بمشروع الشركة بالتورنج .

* الحكم رقم ٣٠٨٣ لسنة ٢٠٠٩ مدني مستأنف شمال القاهرة الابتدائية الصادر بجلسة ٢٠١٨/٢/٢٤ ضد السيد / محمد على حسين والقاضي بإلغاء حكم أول درجة والقضاء مجدداً بفسخ عقد بيع الشقة رقم ٦٠٤ عمارة رقم ١١ بمشروع الشركة بمدينة نصر لإدخال المساحة الخالية ضمن مساحة الوحدة المشتراه للمدعى عليه .
* الحكم رقم ١١٢٦ لسنة ٢٠١٩ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١/٢٩ ضد الممثل القانوني لنادي الطيران المصري والقاضي بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ١١٥٦ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا وأصبح هذا الحكم نهائياً وتم الحصول على الصورة التنفيذية والشركة في طريقها للتنفيذ وإستلام الوحدة .

٢٩- القضايا - تابع

* الحكم رقم ١٤٠ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلى جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٢/٢٧ ضد الممثل القانونى لشركة النصر للإسكان والتعمير والقاضى بانتهاء عقد الأيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٣٢٩ بالدور الثالث بالجناح البحرى بعمارة الأيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذى قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، تم الاعلان بالصيغة التنفيذية للمنفذ ضده وتقديم مستندات التنفيذ بمحضرى تنفيذ عابدين ومازالت بالعرض لسداد الرسم وتحديد ميعاد التنفيذ.

* الحكم رقم ١٤١ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلى جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٦/١١ ضد الممثل القانونى لشركة النصر للإسكان والتعمير والقاضى بانتهاء عقد الأيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٣٢٧ بالدور الثالث بالجناح البحرى بعمارة الأيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذى قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، تم الاعلان بالصيغة التنفيذية للمنفذ ضده وتقديم مستندات التنفيذ بمحضرى تنفيذ عابدين ومازالت بالعرض لسداد الرسم وتحديد ميعاد التنفيذ.

* الحكم رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلى جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٢/٢٧ ضد الممثل القانونى لشركة النصر للإسكان والتعمير والقاضى بانتهاء عقد الأيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٣٣١ بالدور الثالث بالجناح البحرى بعمارة الأيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذى قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، تم الاعلان بالصيغة التنفيذية للمنفذ ضده وتقديم مستندات التنفيذ بمحضرى تنفيذ عابدين ومازالت بالعرض لسداد الرسم وتحديد ميعاد التنفيذ.

* الاستئناف رقم ١٢٦٧٨ لسنة ٢٣ ق استئناف على شمال القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/١٢/١٥ ضد ورثة/ محمد فاروق شفيق أحمد خضر استئنافاً للحم الصادر فى الدعوى رقم ٣٣٩٧ لسنة ٢٠١٦ إيجارات كلى شمال القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٩/١٠/٢٩ والقاضى برفض دعوى انتهاء إيجار الشقة رقم ٤٥ بالعقار رقم ٢٢ شارع عدلى لعدم توافر شروط الامتداد القانونى لعقد الأيجار و حكم فيه بالإلغاء وإخلاء المدعى عليهم من الوحدة وتسليمها للمدعى بصفته، وبتاريخ ٢٠٢١/٢/١٥ تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم و جرى الحصول على باقى المستندات لاستكمال السير فى التنفيذ على الوحدة.

٣٠- الموقف الضريبي

أولاً: ضريبة الأموال:

١- السنوات من ١٩٩٩/٩٨ حتى عام ٢٠٠٤ :

- تم إنهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات والتي كانت محالة إلى لجان الطعن وتم التصالح فى مأمورية ضرائب كبار الممولين طبقاً لمحضر اللجنة الداخلية عن السنوات ٩٩/٩٨ حتى عام ٢٠٠٢ وتم تحويل بند إيرادات اوراق المالية إلى لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن لصالح الشركة عن هذه السنوات .

- أقامت هيئة قضايا الدولة بقسم ضرائب جنوب القاهرة دعوى قضائية أمام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية للاعتراض على قرار لجنة الطعن فى بند إيرادات

أوراق مالية وحكمت المحكمة برفض الطعن وتأييد القرار المطعون فيه بتاريخ ٢٠١٤/٧/٩ استأنفت هيئة قضايا الدولة على الحكم الصادر من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وقدمت الشركة دفاعها بأحقيتها فى الحكم المستأنف .

- وصدر حكم الاستئناف بقبول الاستئناف شكلاً وفى الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف ولجات هيئة قضايا الدولة إلى النقض فى الحكم.

٢ - السنوات من عام ٢٠٠٥ حتى ٢٠٠٩

- تم إنهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات وسداد باقي الفروق.

٣ - السنوات من عام ٢٠١٠ حتى ٢٠١٤

- تم فحص تلك السنوات وتم الاعتراض على نتيجة الفحص في الميعاد القانوني لذلك وتم تحويل تلك السنوات الى اللجنة الداخلية ولم يتم تحديد ميعاد اللجنة الداخلية حتى الان. وتم احالة الملف الى لجنة الطعن وقامت اللجنة بتأييد رأى المصلحة فقامت الشركة برفع دعوى قضائية لاثبات حق الشركة كما تم عمل نموذج تصالح عن السنوات مركز كبار الممولين .

٤ - السنوات من عام ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩ : - لم يتم الفحص حتى الان.ثانياً: ضريبة كسب العمل :

- من ٢٠٠٥/٧/١ حتى ٢٠١٤: تم الانتهاء من الخلاف الضريبي لهذه السنوات وذلك بعد الاعتراض على الفحص التقديرى لهذه السنوات والطعن باللجان المختصة ، وقامت الشركة بعمل محضر تصالح واعادة فحص هذه السنوات وتم اعتماد قرار لجنة التصالح من قبل لجنة الطعن ، وتم سداد الفروق الضريبية.
- عام ٢٠١٥، ٢٠١٦ : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .
- يتم سداد الضريبة شهرياً وبشكل منتظم حتى ٢٠٢٠/٣/٣١.

ثالثاً: ضريبة دمغة النشر :

تم المحاسبة والسداد حتى عام ٢٠١٤، أعوام ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩ لم يتم الفحص حتى الان.

رابعاً: الضريبة العقارية :

تم سداد مطالبات الضرائب العقارية وكذلك المستحق لها وغير المتنازع عليها حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١.

٣١- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والخزينة والعملاء وأوراق القبض والبنود ذات الطبيعة النقدية في بند المدينون والحسابات المدينة الأخرى وتتضمن الالتزامات المالية البنوك تسهيلات ائتمانية والعملاء أرصدة دائنة والموردين وأوراق الدفع والأرصدة ذات الطبيعة النقدية في بند الدائنون والحسابات الدائنة الأخرى وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة في تاريخ المركز المالي.

أ- خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم مقدرة العملاء على الوفاء بالتزاماتهم في تواريخ الاستحقاق ويعبر رصيد المدينين والعملاء وأوراق القبض عن الحد الأقصى المعرض لخطر الائتمان ويعتبر هذا الخطر محدوداً لأن الشركة تضع شروطاً مناسبة بالعمود المبرمة مع العملاء لضمان التحصيل وانتقال الملكية .

ب- خطر العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات وتقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية بالجنه المصري .

ج- خطر الفوائد

يتمثل خطر الفوائد في أن تؤثر التغيرات في أسعار الفوائد عكسيا على نتيجة الأعمال وقيم الأصول والالتزامات المالية وتعتمد الشركة في تمويل جزء من رأس المال العامل وبعض الأصول طويلة الأجل على القروض طويلة الأجل، لتلافى أثر التغيرات في أسعار الفائدة عكسيا على نتائج الأعمال وقيم الأصول والالتزامات المالية.

د- خطر السيولة

يتمثل خطر السيولة في جميع العوامل التي تؤثر على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في تواريخ استحقاقها، وطبقا لسياسة الشركة فهي تسعى للاحتفاظ بمستوى سيولة مناسب لخفض هذه المخاطر.

وبصفة عامة تعمل إدارة الشركة من خلال إدارة المخاطر المالية على تقليل التأثير السلبى لهذه المخاطر على الأداء المالي للشركة.

٣٢- الارتباطات الرأسمالية والالتزامات المحتملة

لا توجد ارتباطات رأسمالية ولا التزامات محتملة

٣٣ - إيضاح متمم لقائمة التدفقات النقدية

لغرض إصدار قائمة التدفقات النقدية تم استبعاد أثر المعاملات غير النقدية التي تمت خلال الفترة حتى تتفق القائمة ومتطلبات الأساس النقدي الذي تعد بناء عليه وذلك على النحو التالي:

الاصول النقدية	مجموع الاصله الاصول النقدية	الاستثمار العقاري	مجموع الاصله الاستثمار العقاري	أصل تامة بوضع البيع وأصل تحت التقييم	فوائد دينية	صلاوة واربطه قرض و مديون (بالصافي)	فوائد وأرباح تمويلية	المديون وأرصدة الدائنين والحسابات الدائنة الأخرى
(١,٨٠٧,٤٢٧)	٩٥٣,٣٦٩	٣٢,١٨٩	٤,٧٣٧	٢٨,٥٩٤,٤٧٥	٥,٢٣٥,٠٢٣	٢٤,٣٩١,١٢٨	(٤٨,٥٢٤,٦٧٦)	(٣١,١١٩,٣٦٧)
-	-	-	-	-	-	-	١٤٦,٨٨٨	(١٤٦,٨٨٨)
-	-	-	-	-	-	-	(١٠٠,٣٢٢)	١٠٠,٣٢٢
-	-	-	-	-	(٢٦٨,٠٧٨)	٢٦٨,٠٧٨	-	-
-	-	-	-	-	٥٤٦,٩٦٩	(٥٤٦,٩٦٩)	-	-
١,٦٢٠,٠٠٠	-	(٢١,٠٣٢)	٢١,٠٣٢	-	-	-	-	-
(١٨٧,٤٢٧)	٩٥٣,٣٦٩	١١,١٥٧	٢٥,٤٢٩	(١,٦٢٠,٠٠٠)	٥,٥١٣,٩١٤	٢٤,١١٢,٢٣٧	(٤٨,٤٧٨,١١٠)	(٣١,١٦٥,٩٣٣)

التغيير في يورد المركز المالي في ٢٠٢٠/١٢/٣١
 بمحيط (بخصم) معاملات غير نقدية
 القوائم المعنية المستحقة في ٢٠١٩/١٢/٣١
 القوائم المعنية المستحقة في ٢٠٢٠/١٢/٣١
 القوائم الدائنة المستحقة في ٢٠١٩/١٢/٣١
 القوائم الدائنة المستحقة في ٢٠٢٠/١٢/٣١
 محول الى الاصل التامة
 محول من الاصل التامة
 التغيير في التغيرات النقدية

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية - تابع
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣٤ أحداث هامه

- بتاريخ ٢٠١٩/٣/١٨ قامت وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي بإصدار القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بإجراء إضافة وتعديل لبعض معايير المحاسبة المصرية الصادرة بقرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ على أن يتم البدء في تطبيقها بدأ من يناير ٢٠٢٠، ونظرا للظروف التي تمر بها البلاد جراء تفشي فيروس كورونا الجديد وما لازم ذلك من آثار إقتصادية ومالية مرتبطة به فقد اجتمعت اللجنة العليا لمراجعة معايير المحاسبة المصرية ووافقت على تأجيل تطبيق التعديلات المشار إليها أعلاه على القوائم الدورية وفضلت اللجنة قصر إدراج الأثر المجمع للعام بالكامل على القوائم المالية السنوية، مع التزام الشركات بالإفصاح الكافي في قوائمها المالية الدورية خلال عام ٢٠٢٠ وبناء على ذلك فقد اصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية بيانها رقم ٣٨٨ بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠٢٠ بتأجيل تطبيق وقصرها على القوائم المالية السنوية بنهاية ٢٠٢٠ وأدرج الأثر التراكمي لها في ذلك التاريخ.

- انتشرت جائحة فيروس كورونا (كوفيد ١٩) عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم ، مما أدى إلى التأثير على الاعمال والانشطة الاقتصادية . وتسببت جائحة فيروس كورونا (كوفيد ١٩) في شكوك على الصعيد العالمي. وعلنت المؤسسات المالية والنقدية، المحلية والدولية على السواء، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. قامت الشركة بإتخاذ الإجراءات اللازمة تجاه أعمال الشركة وموظفي الشركة وقد اتخذت إدارة الشركة إجراءات لتمكين الشركة من الاستمرار في عملها بشكل طبيعي ، بما في ذلك العمل عن بعد قدر المستطاع، مع أخذ جميع الاحتياطات اللازمة لضمان سلامة موظفيها من هذه الجائحة. في بيئة الأعمال الحالية غير الواضحة ، من المبكر توقع تأثير الجائحة على الاقتصاد بشكل عام أو على أداء الشركة. ومن المتوقع أن يتأثر أداء الشركة من انخفاض في أسعار وحجم المبيعات خلال الفترة التالية مقارنة بالفترة السابقة وبالتالي قد يؤثر ذلك على أداء الشركة. وسوف تقوم الشركة خلال الفترة التالية بإجراء دراسة أولية بغرض مراجعة وتقييم المخاطر المحتملة والمتعلقة بسلسلة إمدادات المواد الخام ، والموارد البشرية ، مستويات المخزون الحالية ، وضمان استمرار تشغيل مرافق الشركة دون انقطاع . وقد تطلبت حالات عدم التأكد الناجمة عن تفشي فيروس كورونا (كوفيد ١٩) تحديث المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة . وسوف تأخذ الشركة في الاعتبار التأثيرات المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المدرجة لاصولها المالية وغير المالية وتعد هذه افضل تقديرات الإدارة في ظل المعلومات المتاحة حاليا.

- وسوف تقوم إدارة الشركة بإجراء تقييم قدرتها على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية ، ولديها القناعة بأن لدى الشركة الموارد الكافية لاستمرار اعمالها في المستقبل القريب . علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهرية في مقدرة الشركة على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية . لذلك ، فقد تم إعداد القوائم المالية على اساس مبدأ الاستمرارية

تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
(الجهاز المركزي للمحاسبات)

٢٠٢٠/١٢/٣١

SOLANA
New Capital

يقع الكمبوند بقلب العاصمة الإدارية الجديدة R7

- دار الأوبرا و منطقة الأعمال
- فندق الماسه و الحى الحكومى
- حى السفارات والنهر الأخضر
- مسجد الفتاح العليم و الكاتدرائيه

- مساحات خضراء
- حضانه
- أمن و حراسه
- نادى ترفيهى
- أماكن إنتظار السيارات
- طرق للدراجات
- مول تجارى
- نظم طاقه شمسيه

للإستعلام :

٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة

www.alshamscompany.com

ت: 23925739-23925844-23923612

15170



الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

السيد الدكتور المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
شركة الشمس للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،

أتشرف بأن أرفق طيه تقرير السيد / مراقب الحسابات على القوائم المالية
للشركة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

برجاء التفضل باتخاذ اللازم نحو دعوة الجمعية العامة للشركة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

عبد السلام

(محاسبة / عبير السيد سليم)

تحريراً في: ٢٠٢١ / ٣ / ٣١

تقرير مراقب الحسابات
عن القوائم المالية

لشركة الشمس للإسكان والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٠

إلى السادة / مساهمي شركة الشمس للإسكان والتعمير

تقرير عن القوائم المالية :

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " والمتمثلة في الميزانية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات .

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية :

هذه القوائم المالية مسؤولة إدارة الشركة فالإدارة مسؤولة 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 خالياً من أي 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 في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء للمراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة.

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

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

أساس الرأي المتحفظ :

- بلغت القيمة البيعية للوحدات السكنية و قطع الأراضي المباعة خلال الفترة من ٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٣٢٣,٠٤٥ مليون جنيه و بإجمالي ربح نحو ٢٥٤,٨٢٢ مليون جنيه حيث تأثرت إيرادات الفترة بنحو ٦٣,٠١٤ مليون جنيه فقط والباقي البالغ نحو ١٩١,٨٠٧ مليون جنيه أدرجتها الشركة أرباح مؤجلة بالأرصدة الدائنة و بما يخالف معيار المحاسبة المصري رقم (١١) فقرة (١١ ، ١٧) .

- مما يلزم التصويب .
- لم تتضمن إيرادات النشاط نحو ٣,٢٩٦ مليون جنيه قيمة عقد المشاركة لبناء حضارة و تجهيزها بما هو لازم لممارسة نشاطها مع وعد بالبيع المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٥ حيث تبين إلزام العميل ببنود التعاقد و تم سداد كامل القيمة (آخر قسط في ٢٠٢٠/١١) .
يتعين إجراء التصويب اللازم .
- لم تظهر القوائم المالية العائد علي سندات الإسكان الحكومية و البالغ قيمتها نحو ٦٩ ألف جنيه عن العام المالي ٢٠٢٠ .
يتعين إجراء التصويب اللازم لما لذلك من آثار .
- تبين وجود مطالبة من جهاز مدينة السادس من أكتوبر بنحو ١,٣٦٧ مليون جنيه قيمة إستهلاك المياه عن الفترة من ٢٠٢٠/٤/٣٠ حتي ٢٠٢٠/١٢/٣١ .
يتعين تسوية المبلغ المذكور لما لذلك من آثار .
- لم نواف بالقوائم المالية المعتمدة لشركة التعمير السياحي ، شركة ريل ماركتينج في ٢٠٢٠/١٢/٣١ و تقرير مراقب الحسابات عن تلك القوائم وكذا لم نواف بشهادة بقيمة مساهمة الشركة في رأس مال شركة ريل ماركتينج في ذات التاريخ .
ضرورة موافاتنا بالقوائم المالية المعتمدة و تقرير مراقب الحسابات عنها و كذا موافاتنا بشهادة بقيمة المساهمة إثباتا للملكية .
- لم تحقق الإستثمارات في شركة ريل ماركتينج و البالغة نحو ٨,٣١٥ مليون جنيه اية عوائد عن عامي ٢٠١٨ ، ٢٠١٩ ، فضلا عن عدم تحصيل نحو ٤,٥٥٥ مليون جنيه باقي حصة الشركة في توزيع الأرباح عن عام ٢٠١٧ حتي تاريخه لما لذلك من آثار مع ضرورة المطالبة بتوريد باقي أرباح عام ٢٠١٧ .
- وجود رصيد مدين بنحو ٤,٩٣٤ مليون جنيه تحت مسمي أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع منذ سنوات .
يتعين إتخاذ اللازم نحو تسوية الرصيد المدين عن تقييم ذلك الإستثمار و ما لذلك من آثار .
- لم تظهر القوائم المالية مساهمة الشركة بشركة الشمس بيرامينز و المقام ضدها و ضد بنك الإستثمار العربي الدعاوي أرقام ١٩٤٠٥ / ٢٠٠٧ ، ٨٨٦٣ / ٢٠٠٨ جنوب القاهرة د / ٩ تعويضات و ما لذلك من آثار .
- لم يتم تسجيل أرض الشركة بمدينة ٦ أكتوبر المقام عليها مشروع جاردينيا الشمس .
يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة حفاظا على حقوق وممتلكات الشركة .
تضمنت الأعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢٠/١٢/٣١ ما يلي :-
- نحو ٤٣٢ ألف جنيه قيمة باقي أعمال الدش المركزي و الأنتركم و الخاصة بمشروع ٨٥ عمارة - جاردينيا الشمس (مستخلص ٣ ، ٤) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٣١ ، ٢٠١٩/١٢/٣١ تنفيذ شركة أمان تكنولوجي و السابق إظهارها ضمن الأرصدة الدائنة كتشوينات بالخطأ علي الرغم من صرف كامل المبلغ للمقاول .
يتعين إستبعاد ما يخص الوحدات المباعة من المبلغ المذكور و تحميله علي مصروفات الشركة
- نحو ٣,١٧٦ جنيه قيمة غرامات التأخير الخاصة بعدم سداد القسط الثاني لأرض الشركة بالعاصمة الإدارية بالخطأ (حيث تمثل خطأ إداري) و صحته قائمة الدخل .
يتعين إجراء التصويب اللازم .

- تضمنت الأعمال تحت التنفيذ نحو ٥٠٣ ألف جنيه قيمة إيجار سيارات و قد تبين قيام الشركة بتحصيل ٧ آلاف جنيه شهريا من المقاول بإجمالي ٨٤ ألف جنيه .
- يتعين تحميل نحو ٤١٩ ألف جنيه علي المصروفات .
- تمسك الشركة حسابات تكاليف نري تطويرها في ضوء قيام الشركة بتحميل الوحدات المباعة بتكاليف تقديرية لأعمال المرافق المتبقية و لم يتم طرحها للتنفيذ بمشروع جاردينيا الشمس بالسادس من أكتوبر بلغت نحو ٥١,٦٩٣ مليون جنيه حتي ٢٠٢٠/١٢/٣١ مجنبة بالأرصدة الدائنة و قد تبين بشأنها ما يلي : -
- إختلاف البيانات المعدة و الواردة إلينا من مدير المشروع من عام لأخر من حيث البنود المطلوب تنفيذها .
- تخفيضها بقيمة أعمال و مصروفات لا تتضمنها البيانات المذكورة .
- عدم وجود دراسة معتمدة بالبنود الواجب تنفيذها لإستكمال المشروع .
- يتم تحميل التكاليف المتوقعة لكل وحدة علي حده دون العماره بأكملها في حين يتم الإستبعاد للإنتاج التام بالعمارات .
- و مما هو جدير بالذكر وجود صعوبة في الحكم علي ربحية الوحدات في ضوء عدم تنفيذ تلك الأعمال و إرتفاع الأسعار و طول المدة بين البيع و التنفيذ .
- يتعين تطوير نظام التكاليف ليفي بالغرض .
- تأخر تنفيذ بعض المشروعات (إستكمال ٢٦ عمارة شركة أطلس - السور بمشروع سولانا العدنان) فضلا عن عدم تطبيق الشروط الجزائية المدرجة بعقود المقاولين و ما لذلك من آثار نوصي ببحث المقاولين علي سرعة التنفيذ ، و تطبيق الشروط الجزائية الواردة بالعقود المبرمة معهم لما لذلك من آثار .
- فضلا عن عدم إلتزام الشركة بالبده في تنفيذ المشروع (كمبوند سولانا) حتي تاريخه طبقا للتعاقد مع جهاز العاصمة الإدارية و طبقا للبرنامج الزمني المقدم من الشركة و الذي حدد بداية التنفيذ بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١ و تم مد المدة ستة أشهر ليصبح تاريخ البدء ٢٠٢١/١/١ .
- يتعين سرعة البدء في التنفيذ لما لذلك من آثار .
- تضمن الإنتاج التام عدد (٢٧) وحدة بالعمارات القديمة بتكلفة نحو ٦,٦٢٠ مليون جنيه منها عدد (١٢ تجاري) ، عدد (١٥ سكني) منذ سنوات ، و بخلاف عدد (٥٢٠) وحدة بالسادس من أكتوبر بتكلفة نحو ١٢٧,٨٧٧ مليون جنيه .
- نوصي بمواصلة الجهود نحو تسويق تلك الوحدات لما لذلك من آثار .
- تضمن الإنتاج التام عدد (٧) وحدات بمشروع المعراج تم حجزها من قبل بعض العملاء و لم يتم تسليمها لهم و هي محل نزاع قضائي بينهم و بين الشركة .
- نوصي بمتابعة الإجراءات القانونية و إتخاذ ما يلزم من إجراءات .
- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات لكافة الحسابات الشخصية حيث إقتصر إرسال المصادقات على بعض عملاء التمليك فقط (نحو ٢٤٢ عميل فقط و بتاريخ من ١/١٩ حتي ٣/١٠) ولم نتلق أي ردود عليها حتى تاريخه .
- نوصي بضرورة إرسال المصادقات للتحقق من صحة الحسابات .

- ظهرت أوراق القبض في ٢٠٢٠/١٢/٣١ بنحو ١٢,١٢٨ مليون جنيه (دفتريا) حيث لم يتم جردها في ٢٠٢٠/١٢/٣١ سواء المودعة بخزينة الشركة أو بالخزينة المؤجرة ببنك القاهرة عدلي
- نوصي بضرورة إجراء الجرد الفعلي لها .
- بلغت متأخرات أقساط عملاء تملك في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٤,٠١١ مليون جنيه بعضها صدر بشأنها أحكام قضائية منذ سنوات بفسخ العقود إلا أنه لم يتم تنفيذها حتى تاريخه والبعض الآخر محل نزاع قضائي متداول أمام المحاكم .
- يتعين العمل على اتخاذ كافة الإجراءات لتحصيل تلك المتأخرات وتنفيذ تلك الأحكام حفاظاً على حقوق الشركة قبل الغير .
- بلغت متأخرات عملاء (مستأجرين) في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٣,٥٢٢ مليون جنيه يرجع بعضها الى عام ١٩٨٤ منها نحو ٥٣٦ ألف جنيه تمثل متأخرات على وحدات ألت ملكيتها للشركة وتم التصرف فيها بالبيع وكذلك نحو ١٩ ألف جنيه قيمة متأخرات لوحدات في حوزة الشركة ومرفوع بشأنها قضايا متداولة بالمحاكم .
- يتعين العمل على تحصيل المتأخرات وإجراء التسويات اللازمة في ضوء الموقف القانوني لها حفاظاً على حقوق الشركة قبل الغير مع تحميل مبلغ ٤٦٥ ألف جنيه علي مصروفات الشركة في ضوء قيام الشركة ببيع تلك الوحدات و الإستفادة منها .
- لم نواف بدراسة معتمدة من مجلس الإدارة للمخصص المكون لمقابلة متأخرات عملاء المستأجرين البالغة نحو ٣,٥٢٢ مليون جنيه و المكون لها مخصص ديون مشكوك فيها بنحو ١,٢٤٩ مليون جنيه فقط و بنسبة ٣٥,٤٦ % ، فضلا عن عدم وجود بيان تفصيلي بها (حسب العميل) .
- يتعين موافاتنا بدراسة تفصيلية للمخصص للحكم على مدى كفايته و تدعيمه بالفرق .
- تضمين متأخرات عملاء (مستأجرين) نحو ٣٩٧ ألف جنيه قيمة استهلاك الكهرباء والمياه والصيانة المستحقة على الوحدات المؤجرة يرجع بعضها الى عام ١٩٧٩ .
- يتعين اتخاذ الإجراءات القانونية لتحصيل تلك المبالغ .
- تضمنت الحسابات المدينة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٢,١٠٩ مليون جنيه تمثل قيمة المبالغ المودعة من العملاء (إيجار - تملك) بمحكمة عابدين بشأن الوحدات محل النزاع القضائي منها نحو ٧٢٠ ألف جنيه متأخرات محلات شالون ، و بعض عملاء المعراج التي إنتهي النزاع القضائي لصالح الشركة .
- يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيل تلك المبالغ ، مع حصر الحالات المماثلة .
- لم نتمكن من الحكم على مدى كفاية مخصص الضرائب المتنازع عليها البالغ نحو ٤,٦٩٨ مليون جنيه المكون من وجهة نظر الشركة حيث لم نواف بدراسة له معتمدة من مجلس الإدارة توضح طبيعة تكوينه في ضوء ما يلي :-
- (١) وجود نزاع قضائي مع هيئة قضايا الدولة للأحكام الصادرة لصالح الشركة بشأن أرباح الأوراق المالية عن السنوات من ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٤
- وبنحو ١٦,٨ مليون جنيه .

٢) وجود فروق ضريبية بين الإقرارات المقدمة و نتيجة الفحص بنحو ١٥,٢٦٤ مليون جنيه عن السنوات من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٤ و التي قامت الشركة بالطعن عليها و محل نزاع قضائي .

٣) عدم فحص السنوات من ٢٠١٥ إلى ٢٠١٩ شركات أموال ، الأعوام من ٢٠١٧ ، عام ٢٠٢٠ كسب عمل ، السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩ دمغة نشر .

٤) لم يتم حساب الضريبة العقارية عن المقر الإداري للشركة من تاريخ أعمال القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاته حتى تاريخه.

نوصى بإعداد دراسة معتمدة من مجلس الإدارة مع تدعيم المخصص بالقدر الكافي .

- تضمنت الأرصدة الدائنة نحو ٤٠٢ ألف جنيه جنيه تأمينات لدي الغير أرصدة متوقفة يرجع تاريخ بعضها إلي ما قبل عام ٢٠٠٠ .

يتعين دراسة تلك الأرصدة و إتخاذ اللازم بشأنها في ضوء أحكام المادة ١٤٧ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

- لم تقم الشركة بحساب الضريبة المؤجلة بالمخالفة للمادة ٢٥ من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل فقرة (٧٩) و ما لذلك من آثار على صافي ربح العام .

- يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة ممثلي الشركة القابضة للتشييد (ممثلي المال العام) بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٣ و قرار وزير قطاع الأعمال رقم ١١٤ لسنة ٢٠١٨ .

يتعين اللإلتزام بالقانون و القرار المذكورين .

- لم نواف بإقرارات الإدارة طبقا لمعيار المراجعة المصري رقم ٥٨٠ .
يتعين موافقتنا بالإقرارات المذكورة .

الرأى المتحفظ :-

وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرة السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة فى ٣١ /١٢/ ٢٠٢٠ وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية .

فقرة توجيه الإنتباه :-

- قيام الشركة بقطع شيكات لبعض العملاء خلال العام بنحو ١٤٦,٧٥٠ مليون جنيه تحملت عنها فوائد بنحو ٤٨,٢٧٧ مليون جنيه ، و بخلاف ما تم قطعه فى مارس ٢٠٢١ بنحو ١٠٦ مليون جنيه تحملت عنه الشركة فوائد بنحو ٣٧ مليون جنيه لتمويل مشروعات الشركة و الوفاء بالتزاماتها، و غرامة تأخير سداد قسط أرض العاصمة الإدارية بنحو ٣,١٧٥ مليون جنيه و نشير فى هذا الخصوص إلي وجود مبالغ تستحق علي الشركة خلال العام الجديد (٢٠٢١) و من أمثلتها ما يلي :

• نحو ١٤٤ مليون جنيه القسط المستحق علي أرض العاصمة الإدارية .

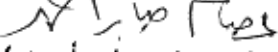
- نحو ٤٤ مليون جنيه قيمة الضريبة المستحقة عن العام و الواجب سدادها مع تقديم الإقرار للمصلحة في ٢٠٢١/٤/٣٠.
- المبالغ المطلوبة لتنفيذ الخطة الإستثمارية للشركة بالعاصمة الإدارية و السادس من أكتوبر .
- المصروفات العمومية و الإدارية ... الأخرى .
- نوصي بوضع خطة لتدبير السيولة اللازمة لتغطية إلتزامات الشركة مع ضرورة مراعاة أحكام المادة رقم (٤٣) من القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ و ما لذلك من أثار تخفيض اعباء التمويل و نتائج اعمال الشركة و إستمراريتها.
- لم نتمكن من الحكم علي تأثير جانحة كورونا من عدمه علي القوائم المالية للشركة خلال الفترات القادمة .

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 متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات و تم جرد الأصول الثابتة و المخزون طبقاً للأصول المرعية ما عدا الأراضي و كذا أوراق القبض كما تمسك الشركة نظام تكاليف نري تطويره ليفي بالغرض .
 - البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاته متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.
- تحريراً في : ٢٠٢١ / ٣ / ٣١ .

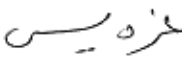
مدير عام

نائب مدير الإدارة



(محاسب / عصام صابر أحمد)

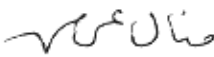
وكلاء وزارة

نواب أول مدير الإدارة




(محاسبة / عزة يس علي)


(محاسبة / منال محمد قاسم)



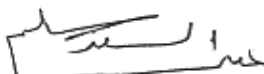
(محاسبة / منال عمر محمد)


(محاسب / أشرف جمال محمد)

يعتمد ،،،

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة



(محاسبة / عيبر السيد سليم)

رد الشركة على تقرير
مراقبة حسابات الاسكان والتعمير
(الجهاز المركزي للمحاسبات)

في ٢٠٢٠/١٢/١



الإيموبيليا

للإستعلام :

٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة
www.alshamscompany.com

ت: 23925739 - 23925844 - 23923612

15170 

الرد على تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
(الجهاز المركزي للمحاسبات) على القوائم المالية في ٢٠٢٠ / ١٢ / ٣١
=====

<p>* اتبعت الشركة من بداية تطبيق معايير المحاسبة المصرية بتطبيق المعالجة المحاسبية للإرباح الأجلة حتى مركز مالي ٢٠٢٠/٩/٣٠ وهي كالاتي - في حالة البيع بالتقسيط يتم الاحتداد بما تم سدادا عند التعاقد وتأجيل إيراد الإقساط المستحقة عن كل قسط في فترة استحقاقه ولا يحق للمشتري التصرف في الوحدة إلا بعد سداد كامل ثمن الوحدة وفقا لبند التعاقد وذلك بما يتفق مع التعليمات التنفيذية رقم (٤٢) لسنة ٢٠١٤ الصادرة من مصلحة الضرائب المصرية بشأن المعالجة الضريبية لبيع الأراضي والعقارات بالتقسيط وتوافقها مع معايير المحاسبة المصرية (معيار ١١ وملاحظاته) ويتم المحاسبة الضريبية وفقا لذلك فقد تم الفحص الضريبي للشركة عن ايعوام ٢٠١٥ - ٢٠١٧ (نموذج ١٩ والوارد للشركة بتاريخ ٢٠٢٠/١/٨) وفقا للمعالجة المحاسبية المتبعة بالشركة هذا بالإضافة الي موافقة الجهاز المركزي للمحاسبات (إدارة مراقبه الإسكان والتعمير) على هذه المعالجة وتأكيد علي توافق هذه المعالجة مع معايير المحاسبة المصرية</p>	<p>- بلغت القيمة البيعية للوحدات السكنية و قطع الأراضي المباعة خلال الفترة من ٢٠٢٠/١/١ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٣٢٣.٠٤٥ مليون جنيه و بإجمالي ربح نحو ٢٥٤.٨٢٢ مليون جنيه حيث تأثرت إيرادات الفترة بنحو ٦٣.٠١٤ مليون جنيه فقط والباقي البالغ نحو ١٩١.٨٠٧ مليون جنيه أدرجتها الشركة أرباح موجلة بالأرصدة الدائنة و بما يخالف معيار المحاسبة المصري رقم (١١) فقرة (١٧ ، ١١) مما يلزم التصويب .</p>
<p>• سيتم إجراء قيد التسوية فور توقيع عقد البيع للعميل لقطعة الأرض حيث ان عقد المشاركة يتضمن وعد بالبيع لقطعه الأرض عند الانتهاء من بناء الحضانه</p>	<p>- لم تتضمن إيرادات النشاط نحو ٣.٢٩٦ مليون جنيه قيمة عقد المشاركة لبناء حضانه و تجهيزها بما هو لازم لممارسة نشاطها مع وعد بالبيع المحرر بتاريخ ٢٠١٥/٦/١٥ حيث تبين إلزام العميل ببند التعاقد و تم سداد كامل القيمة (آخر قسط في ٢٠٢٠/١/١) يتعين إجراء التصويب اللازم .</p>
<p>• تم اجراء التسوية في مارس ٢٠٢١</p>	<p>- لم تظهر القوائم المالية العائد على سندات الإسكان الحكومية و البالغ قيمتها نحو ٦٩ ألف جنيه عن العام المالي ٢٠٢٠ يتعين إجراء التصويب اللازم لما لذلك من آثار .</p>

<ul style="list-style-type: none"> • تتم التسمية المحاسبية عند السداد • سيتم موافقتكم بالقوائم المالية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ فور اعتماد الجمعية العامة للشركتين 	<ul style="list-style-type: none"> - تبين وجود مطالبة من جهاز مدينة السالمس من أكتوبر بنحو ١.٣٦٧ مليون جنيه قيمة استهلاك المياه عن الفترة من ٢٠٢٠/٤/٣٠ حتى ٢٠٢٠/١٢/٣١ يتعين تسوية المبلغ المذكور لما لذلك من آثار.
<ul style="list-style-type: none"> • يتم مطالبتها باستمرار بسداد باقي الأرباح وتم سداد مبلغ ٣.٥ مليون جنيه خلال عام ٢٠٢٠ وبذلك يكون تم سداد مبلغ ٤.٤٥ مليون عن أرباح عام ٢٠١٧ • تتم المعالجة المحاسبية في حالة اعادة تقييم الشركة 	<ul style="list-style-type: none"> - لم تحقق الإستثمارات في شركة ريل ماركيتنج و البالغة نحو ٨.٣١٥ مليون جنيه اية عوائد عن عامي ٢٠١٨ ، ٢٠١٩ ، فضلا عن عدم تحصيل نحو ٤.٥٥٥ مليون جنيه باقي حصة الشركة في توزيع الأرباح عن عام ٢٠١٧ حتى تاريخه لما لذلك من آثار مع ضرورة المطالبة بتوريد باقي أرباح عام ٢٠١٧. - وجود رصيد مدين بنحو ٤.٩٣٤ مليون جنيه تحت مسمى أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع منذ سنوات يتعين إتخاذ اللازم نحو تسوية الرصيد المدين عن تقييم ذلك الإستثمار و ما لذلك من آثار . - لم تظهر القوائم المالية مساهمة الشركة بشركة الشمس بيراميز و المقام ضدها و ضد بنك الإستثمار العربي الدعاوي أرقام ٢٠٠٧ / ١٩٤٠٥ ، ٢٠٠٧ / ٨٨٦٣ ، ٢٠٠٨ / جنوب القاهرة د / ٩ / تعويضات و ما لذلك من آثار .
<ul style="list-style-type: none"> • مازلت الاسهم محل نزاع قانوني والتضخيم مازلت متداوله بهذا الشأن كما لا يوجد شهادة صلاحة عن احد امضاء الحفظ بسجلات الاوراق المالية بهذه الاسهم الامر الذي يصعب معه تأثر القوائم المالية • لا يوجد تسجيل للممن الجديدة حاليا لا متناع هيئه المجتمعات العمرانية عن التسجيل 	<ul style="list-style-type: none"> - لم يتم تسجيل أرض الشركة بمدينة ٦ أكتوبر المقام عليها مشروع جاردينيا الشمس . يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة حفاظا على حقوق وممتلكات الشركة .

<p>• تم توزيع التكلفة على المخزون بأعمال تحت التنفيذ وأعمال تامة بغرض البيع في ٢٠٢١/٣/٣١ .</p>	<p>- تضمنت الأعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢١/٢/٢١ نحو ٤٣٢ ألف جنيه قيمة باقي أعمال الدش المركزي و الأنتركم و الخاصة بمشروع ٨٥ عمارة - جاردنيا الشمس (مستخلص ٣ ، ٤) بتاريخ ٢٠١٨/٧/٣١ ، ٢٠١٩/٢/٣١ ، تنفيذ شركة أمان تكنولوجي و السابق إظهارها ضمن الأرصدة الدائنة كتشويكات بالخطأ على الرغم من صرف كامل المبلغ للمقاول يتعين استبعاد ما يخص الوحدات المباعة من المبلغ المنكور و تحميله على مصروفات الشركة</p>
<p>• قامت الشركة باحتساب غرامه التقسيط ضمن أعمال تحت التنفيذ حيث انه لم يكن متوفر السيولة اللازمة لسداد القسط بالكامل مما استدعي الشركة الي تقسيط القسط اما بالاقتراض او للتسهيل الائتماني واما بالتقسيط المباشر مع شركة العاصمة الادارية وباحتساب الفائدة الواقعة على الشركة من هذين الاختيارين تبين ان التقسيط المباشر هو الافضل من حيث الاعباء المحمله على الشركة والجدير بالذكر ان فائدة الاقتراض تعتبر من التكاليف المضافة لقيمة الارض ولهذا تم احتساب فائدة التقسيط ضمن تكاليف الارض .</p>	<p>- تضمنت الأعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢١/٢/٢١ نحو ٢٠٢٠/١٢/٣١ جنيه قيمة غرامات التأخير الخاصة بعدم سداد القسط الثاني لأرض الشركة بالعاصمة الإدارية بالخطأ) حيث تمثل خطأ إداري (و صحته قائمة الدخل يتعين إجراء التصويب اللازم .</p>
<p>• سيتم خصم المبلغ من التكاليف المتوقعة للمشروع في ٢٠٢١ /٣/٣١</p>	<p>- تضمنت الأعمال تحت التنفيذ في ٢٠٢١/٢/٣١ ٢٠٢٠/١٢/٣١ تضمنت الأعمال تحت التنفيذ نحو ٥٠٣ ألف جنيه قيمة إيجار سيارات و قد تبين قيام الشركة بتحصيل ٧ آلاف جنيه شهريا من المقاول بإجمالي ٨٤ ألف جنيه يتعين تحميل نحو ٤١٩ ألف جنيه على المصروفات</p>
<p>• الشركة لا تأخر جها في حث المقاولين لإنهاء الأعمال المتبقية وستطبق الشروط الجزائية الواردة بالعقود</p>	<p>- تأخر تنفيذ بعض المشروعات (إستكمال ٢٦ عمارة شركة أطلنس - السور بمشروع سولانا العندان) فضلا عن عدم تطبيق الشروط الجزائية المدرجة بعقود المقاولين و ما لذلك من آثار توصي بحث المقاولين على سرعة التنفيذ ، و تطبيق الشروط الجزائية الواردة بالعقود المبرمة معهم لما لذلك من آثار .</p>

<ul style="list-style-type: none"> • يجري الأعداد لإنشاء عدد صمات تنفيذ ذاتي وطرحها على المقاولين سيتم التنفيذ تباعا وتتولى الشركة الاهتمام لهذا المشروع 	<ul style="list-style-type: none"> • فضلا عن عدم التزام الشركة بالبدء في تنفيذ المشروع (كموند سولانا) حتى تاريخه طبقا للتعاقد مع جهاز العاصمة الإدارية و طبقا للبرنامج الزمني المقدم من الشركة والذي حدد بداية التنفيذ بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١ و تم مد المدة ستة أشهر ليصبح تاريخ البدء ٢٠٢١/١/١ يتعين سرعة البدء في التنفيذ لما لذلك من أثر .
<ul style="list-style-type: none"> • اصمالتسويق لم تتوقف في ظل الظروف الاقتصادية وجائحة كورونا اصمالتسويق لوحدات الإنتاج التام بالشركة عن طريق الإعلان عنها بمعرفة الشركة والاستعانة بمكاتب وشركات الدعاية والتسويق والترويج وإعداد دراسات وبدايل للتسهيلات لجذب العملاء " دون المساس لهامش الربحية للشركة " بما يحقق التدفقات النقدية للشركة ، وقد أثرت الظروف الحالية للتسويق العقاري على حجم المبيعات بالوحدات المعروضة من قبل الدولة بالإضافة إلى جائحة كورونا والشركات المنافسة ،و التعاقد مع شركة تسويق للمساعدة في اصمالتسويق للترويج والبيع 	<ul style="list-style-type: none"> - تضمن الإنتاج التام عدد (٢٧) وحدة بالعمارات القديمة بتكلفة نحو ٢.٦٢٠ مليون جنيه منها عدد (١٢ تجاري) ، عدد (١٥ سكني) منذ سنوات ، و بخلاف عدد (٥٢٠) وحدة بالساس من أكتوبر بتكلفة نحو ١٢٧.٨٧٧ مليون جنيه نوصي بمواصلة الجهد نحو تسويق تلك الوحدات لما لذلك من أثر .
<ul style="list-style-type: none"> • هذه الوحدات محل نزاع قانوني وقضائي متداولة نتيجة إعادة التسعير ويتم المتابعة القانونية لها وتسعى الشركة للحلول الودية بما لا يضر مصلحة الشركة ويتم التوسية للحالات التي ينتهي النزاع بشأنها إما قانونيا أو بالتراضي في إطار سياسة الشركة في هذا الشأن 	<ul style="list-style-type: none"> - تضمن الإنتاج التام عدد (٧) وحدات بمشروع المعراج تم حجزها من قبل بعض العملاء و لم يتم تسليمها لهم و هي محل نزاع قضائي بينهم و بين الشركة نوصي بمتابعة الإجراءات القانونية واتخاذ ما يلزم من إجراءات .

• جاري إرسال باقي المصداقات للعملاء وتحت تصرف سيادتكم

• سيتم مراعاة ذلك ،

• تتخذ الشركة كافة الإجراءات في هذا الشأن وتسمى الشركة بكل الوسائل مع الجهات المختصة لتنفيذ الاحكام

* جاري دراسته الموقف القانوني لكل حاله على حدة وسيتم اتخاذ اللازم في ضوء الدراسة

• المخصص المكون بالإضافة الي المبلغ المعطى بالأرصدة الدائنة (علاء إيجارات قضايا) بمبلغ ٢.٠٧٧ مليون جنيه وبذلك يكون الإجمالي ٣.٣٢٦ مليون جنيه ٤.٤٣% من إجمالي المتأخرات ونري كفاية المخصص المكون لهذا الغرض .

هذه المتأخرات مرفوع على بعضها دعاري قضائية متداولة والشركة لا تدخر جهبا في مطالبية العملاء بالمستحق .

- لم تقم الشركة بإرسال مصداقات لكافة الحسابات الشخصية حيث إقتصرت إرسال المصداقات على بعض عملاء التملك فقط (نحو ٢٤٢ عميل فقط و بتاريخ من ١/١٩ حتى ٣/١٠) ولم نتلق أي ردود عليها حتى تاريخه نوصي بضرورة إرسال المصداقات للتحقق من صحة الحسابات .

- ظهرت أوراق القبض في ٢٠٢٠/١٢/٣١ بنحو ١٢.١٢٨ مليون جنيه (تقريبا) حيث لم يتم جردها في ٢٠٢٠/١٢/٣١ سواء المودعة بخزينة الشركة أو بالخزينة المودجة بينك القاهرة عدلي نوصي بضرورة إجراء الجرد الفعلي لها .

- بلغت متأخرات أقساط عملاء تملك في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٢٠.٢٠١ مليون جنيه بعضها صدر بشأنها أحكام قضائية منذ سنوات بفسخ العقود إلا أنه لم يتم تنفيذها حتى تاريخه والبعض الآخر محل نزاع قضائي متداول أمام المحاكم يتعين العمل على اتخاذ كافة الإجراءات لتحصيل تلك المتأخرات وتنفيذ تلك الأحكام حفاظاً على حقوق الشركة قبل الغير .

- بلغت متأخرات عملاء (مستأجرين) في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٣.٥٢٢ مليون جنيه يرجع بعضها الي عام ١٩٨٤ منها نحو ٥٣٦ ألف جنيه تمثل متأخرات على وحدات ألت ملكيتها للشركة وتم التصرف فيها بالبيع وكذلك نحو ١٩ ألف جنيه قيمة متأخرات لوحدات فحوضة الشركة ومرفوع بشأنها قضايا متداولة بالمحاكم يتعين العمل على تحصيل المتأخرات وإجراء التسويات اللازمة في ضوء الموقف القانوني لها حفاظاً على حقوق الشركة قبل الغير مع تحصيل مبلغ ٤٦٥ ألف جنيه على مصروفات الشركة في ضوء قيام الشركة ببيع تلك الوحدات و الإستفادة منها .

- لم نواف بدراسة معتمدة من مجلس الإدارة للمخصص المكون لمقايمة متأخرات عملاء المستأجرين البالغة نحو ٣.٥٢٢ مليون جنيه و المكون لها مخصص لليون مشكوك فيها بنحو ١.٢٤٩ مليون جنيه فقط و بنسبة ٣٥.٤٦% ، فضلا عن عدم وجود بيان تفصيلي بها (حسب العميل) يتعين موافقتنا بدراسة تفصيلية للمخصص للحكم على مدى كفايته و تدعيمه بالفرق .

- تضمين متأخرات عملاء (مستأجرين) نحو ٣٩٧ ألف جنيه قيمة استهلاك الكهرباء والمياه والصيانة المستحقة على الوحدات المودجة يرجع بعضها الي عام ١٩٧٩ . يتعين اتخاذ الإجراءات القانونية لتحصيل تلك المبالغ .

<ul style="list-style-type: none"> • تم اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة نحو تحصيل تلك المبالغ التي انتهت بشأنها النزاع القانوني 	<ul style="list-style-type: none"> - تضمنت الحسابات المدينة في ٢٠٢٠/١٢/٣١ نحو ٢.١٠٩ مليون جنيه تمثل قيمة المبالغ المودعة من العملاء (إيجار - تملك) بمحكمة عابدين بشأن الوحدات محل النزاع القضائي منها نحو ٧٢٠ ألف جنيه متأخرات محلات شاملون، و بعض عملاء المعراج التي إنتهت النزاع القضائي لصالح الشركة . يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة نحو تحصيل تلك المبالغ ، مع حصر الحالات المماثلة .
<ul style="list-style-type: none"> • نزي كفاية مخصص الضرائب المتنازع عليها المكون لهذا الغرض • تم الاعتراض باحقية الشركة بخصم الارباح لالوراق المالية عن السنوات ٢٠٠٤/٩٨ بالمرجعن الاولي والاستئناف وهي مضمونة المكسب بنسبة ١٠٠% في النقص . 	<ul style="list-style-type: none"> - لم تتمكن من الحكم على مدى كفاية مخصص الضرائب المتنازع عليها البالغ نحو ٢٩٨.٤ مليون جنيه المكون من وجهة نظر الشركة حيث لم نوافق بدراسة له معتمدة من مجلس الإدارة توضح طبيعة تكوينه في ضوء ما يلي:- ١- وجود نزاع قضائي مع هيئة قضايا الدولة للأحكام الصادرة لصالح الشركة بشأن أرباح الأوراق المالية عن السنوات من ١٩٩٨ حتى ٢٠٠٤ وبنحو ١٦.٨ مليون جنيه .
<ul style="list-style-type: none"> • السنوات ٢٠١٠ - ٢٠١٤ : المبالغ المعترض عليه من قبل الشركة وتم رفع دعوي قضائية عن مدة السنوات بالإضافة الي تقديم طلب تصالح بلجنة فض المنازعات لانتهاء الخلاف ومكون عنة مخصص بالكامل 	<ul style="list-style-type: none"> ٢ - وجود فروق ضريبية بين الإقرارات المقدمة ونتيجة الفحص بنحو ١٥.٢٦٤ مليون جنيه عن السنوات من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٤ والتي قامت الشركة بالطعن عليهاو محل نزاع قضائي .
<ul style="list-style-type: none"> • السنوات ٢٠١٥ - ٢٠١٩ تم تقديم الإقرارات الضريبية في الميعاد القانوني المحدد وسداد ضريبة الإقرار ونزي كفاية المخصص المكون لهذا الغرض • الضريبة العقارية قامت الشركة بسداد الضريبة العقارية حتى ٢٠١٢/١٢/٣١ ولم توافي الشركة باي مبالغ مستحقة عليها حتى 	<ul style="list-style-type: none"> ٣ - عدم فحص السنوات من ٢٠١٥ إلى ٢٠١٩ شركات أموال،الأصوام من ٢٠١٧ ، عام ٢٠٢٠ كسب عمل ، السنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٩ دمغة نشر ٤ - لم يتم حساب الضريبة العقارية عن المقر الإداري للشركة من تاريخ إعمال القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ و تعديلاته حتى تاريخه نوصى بإعداد دراسة معتمدة من مجلس الإدارة مع تدعيم المخصص بالقرر الكافي .

تاريخه و الشركة ملتزمه بالسداد أولا بأول .

• جاري دارسه تلك الارصده .

- تضمنت الأرصده الدائنه نحو ٤٠٢ ألف جنيه جنيه تأميمات لدي الغير أرصده متوقفة يرجع تاريخ بعضها إلى ما قبل عام ٢٠٠٠ يتعين دراسة تلك الأرصده و اتخاذ اللازم بشأنها في ضوء احكام المادة ١٤٧ من القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

• تم احتساب الضريبة المؤجلة طبقا للمادة ٢٥ من قانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ وسيتم دراسة المعيار مع سيادتكم لاتخاذ مايلزم ،طبقا لما هو

- لم تقم الشركة بحساب الضريبة المؤجلة بالمخالفة للمادة ٢٥ من القانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولمعيار المحاسبية المصري رقم (٢٤) ضرائب الدخل فقرة (٧٩) و ما لتلك من أثر على صافي ربح العام .

متبع من قبل مع عدم اعتراض كلا من (مكتب السلاوي وزروق والجهاز المركزي للحسابات) وهو أثبات الفرق بين الإهلاك الضريبي والإهلاك المحاسبي

• يتم ارسال بيان بما يتقاضاه السادة الأعضاء إلى الشركة القابضة للتشبيد

- يتم صرف بدلات حضور أعضاء مجلس الإدارة ممثلي الشركة القابضة للتشبيد (ممثلي المال العام) بصفتهم الشخصية بالمخالفة للقانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٣ و قرار وزير قطاع الأعمال رقم ١١٤ لسنة ٢٠١٨ يتعين الالتزام بالقانون و القرار المذكورين .

• سيتم موافاة السادة مراقبي الحسابات باقرارات الإدارة .

- لم توافق بإقرارات الإدارة طبقا لمعيار المراجعة المصري رقم ٥٨٠ يتعين موافاتنا بالإقرارات المذكورة .

تقرير حوكمة الشركة عن عام ٢٠٢٠
وتقرير مراقب الحسابات عنه



يقع الكمبوند بقلب العاصمة الإدارية الجديدة R7

- دار الأوبرا و منطقة الأعمال
- فندق الماسه و الحى الحكومى
- حى السفارات والنهر الأخضر
- مسجد الفتاح العليم و الكاتدرائيه

- أماكن إنتظار السيارات
- طرق للدراجات
- مول تجارى
- نظم طاقه شمسيه
- مساحات خضراء
- حضانه
- أمن و حراسه
- نادى ترفيهى



للإستعلام :

15170



٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة
www.alshamscompany.com

ت: 23925739-23925844-23923612



تقرير الحوكمة

=====

اسم الشركة : الشمس للإسكان والتعمير

غرض الشركة : شراء واستئجار الأراضي بالبناء أو بأي طريقة أخرى - إدارة العقارات

مدة الشركة : ٥٠ عام اعتباراً من ١٩٩٨/١٢/٩

تاريخ القيد بالبورصة : ١٩٧٦/٢/٢٧ توفيق أوضاع ق ٩٥ ١٩٩٥/٩/١٢

القانون الخاضع له الشركة : قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ شركات مساهمة ولانحته التنفيذية

القيمة الاسمية للسهم : جنيه واحد

عدد الأسهم : ١٨١.٥ مليون سهم

رأس المال المرخص به : ٢٠٠ مليون جنيه

رأس المال المصدر : ١٨١.٥ مليون جنيه

رأس المال المدفوع : ١٨١.٥ مليون جنيه

رقم وتاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري : ٥٨٤١٣ بتاريخ ١٩٤٦/١١/٢

علاقات المستثمرين :

مسئول الاتصال (العلاقات مع المستثمرين) : محاسب / محمد عبد المنعم سيد

عنوان المركز الرئيسي : ٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة

تليفون : ١٥١٧٠ موبايل : ٠١٠٩١٩٢٧٧٧٦

رقم الفاكس : ٢٣٩٣٨٠٧٠ - ٢٣٩٢٥٧٣١

موقع الشركة : www.Alshamscompany.comالبريد الإلكتروني : Info@alshamscompany.com



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١

٢٦ شارع شريف - عمارة الایموبیلیا - القاهرة

الجمعية العامة للمساهمين:

تقوم الشركة بدعوة جميع المساهمين لحضور الجمعية العامة العادية والمحدد لها ميعاد الجمعية العمومية ومكان الاجتماع وإبلاغهم بحق كل مساهم في حضور الاجتماع بطريق الأوصالة أو إنابة مساهم آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة ويشترط في صحة الإنابة أن يكون ثابتة في توكيل كتابي مصدقاً عليه ، ويوجد لدى الشركة موقع إلكتروني ينقل عليه جميع الوقائع الخاصة بالشركة .

هيكل الملكية :

النسبة	عدد الأسهم	حصة %٥ من أسهم الشركة فأكثر
٤٤.٥٤%	٨٠٨٣٦٠٩٨	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
١٩.٣٥%	٣٥١١٨٢٩١	شركة مصر للتأمين
١٣.٥٤%	٢٤٥٧٤٩٩٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
٧٧.٤٣%	١٤٠٥٢٩٣٧٩	الإجمالي

٢٠٢٤



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ شارع شريف - عمارة الايموبيليا - القاهرة

ش.م.م

مجلس إدارة الشركة :

الجهة التابع لها	تاريخ الإلتحاق	عدد الأسهم	الصفة	الإسم
من ذوى الخبرة	٢٠٢١/٢/١٧	-	تنفيذى	الدكتور المهندس / محمد أحمد الديب
	٢٠١٩/٤/٢٣		تنفيذى	السيد المحاسب / محمد أحمد جلال
الشركة	٢٠٢١/٢/١٧	٨٠٨٣٦٠٩٨	غير تنفيذى	السيد المهندس / أيمن أبو بكر محمد
القابضة	٢٠٢١/٢/١٧	سهم	غير تنفيذى	السيد الأستاذ / تامر محمد فوزى
للتشييد	٢٠٢١/٢/١٧		غير تنفيذى	السيد الأستاذ / محمد سامى حسونه
والتعمير	٢٠١٩/٤/٢٣		غير تنفيذى	السيد الأستاذ / رضا عبد الحافظ عبد المولى
شركة	٢٠١٩/١١/٢٤	٣٥١١٨٢٩١	غير تنفيذى	السيد الأستاذ / السيد محمد عبد السلام
مصر للتأمين	٢٠١٩/١١/٢٤	سهم	غير تنفيذى	السيد الأستاذ / سمير سليمان حسن
شركة مصر	٢٠١٩/١١/٢٤	٢٤٥٧٤٩٩٠	غير تنفيذى	
لتأمينات الحياة		سهم		

٣٠



مسئوليات رئيس مجلس الإدارة :

- توجيه الدعوة لانعقاد مجلس الإدارة ووضع جدول أعماله وإدارة جلساته.
- دعوة الجمعية العامة العادية وغير العادية للانعقاد للنظر في جدول الأعمال المعروف من مجلس الإدارة.
- التأكد من إتاحة المعلومات الكافية والدقيقة في الوقت المناسب لأعضاء المجلس والمساهمين.
- التأكد من أن اتخاذ القرارات يتم على أساس سليم وبناءً على دراية شاملة بالموضوعات مع ضرورة التأكد من وجود آلية مناسبة لضمان فعالية تنفيذ تلك القرارات في الوقت المناسب.
- تلقي التقارير والتوصيات من كافة اللجان وعرضها على المجلس بصفة دورية لاتخاذ اللازم بشأنها.
- التأكد من قيام كل أعضاء المجلس بإجراء التقييم الذاتي الذي يبين مدى التزام العضو بواجبات وظيفته.
- التأكد من التزام المجلس بإنجاز مهامه على أكمل وجه بما يحقق أفضل مصلحة للشركة مع ضرورة تجنب تعارض المصالح.
- التأكد من فعالية نظام الحوكمة المطبق بالشركة وكذلك فعالية أداء لجان المجلس.

ع.م.م



أما مسئولياته كعضو المنتدب :

- تنفيذ الإستراتيجية وخطة الشركة السنوية الموضوعة والمعتمدة من مجلس الإدارة.
- رئاسة العمل التنفيذي بالشركة وتصريف أمورها اليومية، والإشراف على سير العمل في جميع إدارات وأقسام الشركة ومتابعة الأداء لجميع الأنشطة، واتخاذ ما يراه من قرارات لانتظام العمل وتحقيق الأهداف، وكذلك العمل على زيادة رضا العملاء عن الشركة.
- العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والنظم الداخلية للشركة والمعتمدة من مجلس الإدارة.
- اقتراح الموضوعات التي تطرح في الاجتماعات الدورية لمجلس الإدارة بالتشاور .
- الإشراف على إعداد التقارير الدورية المالية وغير المالية عن نتائج أعمال الشركة وتقييم أداءها، وكذلك تقرير حوكمة الشركات، ومراجعة كافة الردود على استفسارات مراقبي الحسابات قبل إعداد هذه التقارير.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة واقتراح نظم الإثابة والتحفيز وآليات تتابع السلطة التي يعتمدها المجلس لضمان ولاء العاملين وتعظيم قيمة الشركة.
- تحديد اختصاصات ومسئوليات كافة العاملين بالشركة وفقاً للوائح العمل المعمول بها وقرارات مجلس الإدارة.

أ. ش. م.



أمين سر مجلس الإدارة :

- الإعداد والتحضير وإدارة لوجستيات اجتماعات المجلس واللجان، ومعاونة رئيس المجلس في إعداد جدول أعمال الاجتماعات، وتحضير المعلومات والبيانات والتفاصيل الخاصة بهذه الموضوعات وإرسالها إلى الأعضاء قبل الاجتماع بوقت كافي.
- معاونة رئيس المجلس في الإعداد والتحضير لاجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وإدارة لوجستياتها.
- متابعة استصدار وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة وإبلاغ الإدارات المعنية بها وكذلك إعداد تقارير متابعة لما تم بشأنها.
- حفظ وتوثيق كل ما يتعلق بقرارات المجلس والموضوعات المعروضة عليه، مع التأكد من حصول المجلس على المعلومات الهامة في الوقت المناسب.
- التنسيق مع كافة لجان المجلس بما يكفل الاتصال الفعال بين تلك اللجان ومجلس الإدارة.
- التنسيق مع اللجان المعنية في إطار إتاحة ما يلزم من معلومات لمساندة رئيس المجلس في عملية تقييم أعضاء المجلس وأعضاء اللجان، والمقترحات التي يقدمها المجلس للجمعية العامة فيما يخص اختيار أو استبدال أحد الأعضاء.

ع.ج.ح



لجان مجلس الإدارة خلال العام المالي ٢٠٢٠ :

المنصب في اللجنة	الصفة	إسم اللجنة			إسم العضو
		الترشيحات	الحوكمة	المراجعة	
رئيس اللجنة	غير تنفيذي			√	المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز
عضو اللجنة	غير تنفيذي			√	المهندس / هشام مصطفى كمال
عضو اللجنة	غير تنفيذي			√	المهندس / محمد موسى شعيب
عضو اللجنة	غير تنفيذي			√	السيد / رضا عبد الحافظ عبد المولى
رئيس اللجنة	غير تنفيذي		√		السيد / سمير سليمان حسن
رئيس اللجنة	غير تنفيذي	√			السيد / السيد محمد عبد السلام
عضو اللجنة	غير تنفيذي	√			السيد / ياسر مجدى عبد الغنى
عضو اللجنة	من ذوى الخبرة	√			السيد / محمد أحمد أحمد بسيوني

ع.م.م



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ شارع شريف - عمارة الايموبيليا - القاهرة

سير اجتماعات مجلس الإدارة ولجانه خلال العام المالى ٢٠٢٠ :

جدول متابعة حضور أعضاء المجلس لاجتماعات المجلس واللجان واجتماعات

الجمعية العامة

اسم العضو	مجلس الإدارة	لجنة المراجعة	لجنة الحوكمة	لجنة الترشيحات
المهندس / محمود مغاوى محمد	٨/٨	-	-	-
الأستاذ / محمد أحمد جلال	٨/٨	-	-	-
المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز	٨/٣	٥/٥	-	-
المهندس / هشام مصطفى كمال	٨/٨	٥/٥	-	-
المهندس / محمد موسى شعيب	٨/٨	٥/٥	-	-
المهندس / ياسر محمدى عبد النغى	٨/٧	-	-	٢/٢
الأستاذ / رضا عبد الحافظ عبد المولى	٨/٨	٥/٥	-	-
الأستاذ / السيد محمد عبد السلام	٨/٨	-	-	٢/٢
الأستاذ / سمير سليمان حسن	٨/٨	-	٢/٢	-

محمد



لجنة المراجعة

- دراسة نظام الرقابة الداخلية بالشركة ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها بشأنه.
- دراسة القوائم المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة والإدلاء برأيها وتوصياتها بخصوصها.
- دراسة السياسات المحاسبية المستخدمة والإدلاء برأيها وتوصياتها بخصوصها.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقب حسابات أو أكثر للشركة وكذلك مؤهلاتهم وكفاءتهم واستقلاليتهم، ويكون قرار تعيينهم وتحديد أتعابهم من اختصاص الجمعية العامة العادية للشركة.
- الاطلاع على خطة المراجعة لمراقب الحسابات والإدلاء بملاحظاتها عليها.
- دراسة ملاحظات وتوصيات مراقب الحسابات على القوائم المالية والأخرى الواردة في خطاب الإدارة الوارد من مراقب الحسابات ومتابعة ما تم بشأنها.
- التأكد من التزام الشركة باتباع النظم واللوائح والقوانين الداخلية والخارجية طبقاً للتقارير المرفوعة إليها من إدارة الالتزام أو غيرها من الإدارات المعنية.
- التوصية بالموافقة على قيام مراقب الحسابات بعمليات إضافية غير مراجعة الحسابات، والتوصية بالموافقة على ما يتقاضاه عن تلك العمليات بما يتناسب مع أتعابه السنوية.
- مناقشة واعتماد الخطة السنوية لإدارة المراجعة الداخلية ومتابعة كفاءتها والتأكد من شموليتها لجميع إدارات وأنشطة الشركة.
- الإطلاع على تقارير المراجعة الداخلية وتحديد أوجه وأسباب القصور في الشركة ومتابعة الإجراءات التصحيحية لها.
- دراسة وتقييم نظام الإنذار المبكر بالشركة واقتراح ما يلزم لتحسينه وتطبيقه بفاعلية.
- دراسة وتقييم نظم تأمين والمعلومات والبيانات وكيفية حمايتها من أي اختراقات داخلية أو خارجية.
- دراسة الملاحظات أو المخالفات الواردة من الجهات الرقابية ومتابعة ما تم بشأنها.
- دعوة مراقب حسابات الشركة أو رئيس إدارة المراجعة الداخلية أو من تراه من داخل أو خارج الشركة لحضور اجتماعاتها كلما دعت الحاجة.
- تنفيذ ومتابعة أية أعمال أخرى يكلفها بها مجلس الإدارة.

محمد



لجنة الحوكمة

- التقييم الدوري لنظام الحوكمة بالشركة وصياغة الأدلة والمواثيق والسياسات الداخلية الخاصة بكيفية تطبيق قواعد الحوكمة داخل الشركة.
- إعداد تقرير سنوي عن مدى التزام الشركة بقواعد حوكمة الشركات، مع وضع إجراءات مناسبة لاستكمال تطبيق تلك القواعد.
- مراجعة التقرير السنوي للشركة وتقرير مجلس الإدارة وبالأخص فيما يتعلق ببند الإفصاح وغيرها من البنود ذات الصلة بحوكمة الشركات.
- حفظ وتوثيق ومتابعة التقارير الخاصة بتقييم أداء المجلس.
- دراسة ملاحظات الجهات الرقابية على تطبيق الحوكمة بالشركة وأخذها في الاعتبار ومتابعة ما تم بشأنها.

لجنة الترشيحات والمكافآت

- المراجعة الدورية والمستمرة للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة العليا وإعداد بيان بالمؤهلات المطلوبة في ظل تطبيق خطة تتابع السلطة.
- تحديد مسؤوليات أعضاء المجلس من التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين، ووضع التوصيف الوظيفي للقيادات التنفيذية العليا بالشركة.
- التحقق بصفة مستمرة من استقلالية أعضاء المجلس المستقلين والتأكد من عدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- اقتراح سياسات واضحة لمكافآت واستحقاقات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان وكبار التنفيذيين بالشركة، والاستعانة بمعايير ترتبط بالأداء في تحديد تلك الاستحقاقات، ومراجعة تلك السياسات سنوياً بعد عمل الدراسات والاستقصاءات اللازمة فيما يختص بحزم المكافآت.
- وضع ومتابعة سياسة استرداد مكافآت واستحقاقات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان وكبار التنفيذيين بالشركة في حال قيامهم بأي انتهاكات أو اختلاسات من مقدرات الشركة.
- فيما يتعلق بأسهم التحفيز، يجب أن يراعى فيها ألا تكون حافزاً للحاصلين عليها على اتخاذ قرارات تحقق مصلحة الشركة في الأجل القصير فقط، وإنما يجب أن تكون أيضاً مرتبطة بما يحسن أداء الشركة على المدى الطويل.
- إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت والمزايا والمنافع التي يتحصل عليها أعضاء المجلس والإدارة العليا للعرض على الجمعية العامة.

ع. ج. ح. ش.



البيئة الرقابية - نظام الرقابة الداخلية

- الفصل التام بين مسؤوليات وسلطات كافة العاملين بالشركة.
- ضمان دقة وجودة المعلومات، بحيث توفر سواء للشركة أو لغيرها المعلومات الصحيحة والدقيقة عن الشركة.
- حماية أصول الشركة المادية من الأخطار التي يمكن أن تتعرض لها، وتوثيق وتسجيل تلك الأصول بسجلات الشركة.
- زيادة الكفاءة الإنتاجية للشركة وتحقيق أهدافها بأقل التكاليف وبنفس الجودة.
- ضمان دقة تنفيذ التعليمات، بهدف التأكد من أن جميع التعليمات قد تم تنفيذها كما ينبغي.
- ضمان تطبيق قواعد حوكمة الشركات، وذلك عن طريق التنفيذ الدقيق لمختلف تعليمات وقواعد الحوكمة.

إدارة المراجعة الداخلية

- تقييم مدى كفاءة نظام الرقابة الداخلية بالشركة ورفع التقارير للجنة المراجعة بالملاحظات التي تم التوصل إليها.
- تقييم مدى التزام جميع إدارات الشركة بتنفيذ أعمالها وفقاً لإجراءات العمل والسياسات الموضوعية بدون تعارض مع اختصاصات الإدارات المعنية الأخرى.
- تقييم كفاءة الإجراءات والسياسات الموضوعية ومدى تناسبها مع تطورات العمل والسوق.
- متابعة تصويب الملاحظات الواردة بتقارير المراجعة الداخلية والخارجية والأخرى الواردة من الجهات الرقابية.

مراقب الحسابات : تقوم الجمعية العامة بناءً على ترشيح من مجلس الإدارة وبعد توصية لجنة المراجعة، بتعيين مراقب حسابات أو أكثر للشركة، كما يجب أن يكون مراقب الحسابات مستقلاً تماماً عن الشركة وعن أعضاء مجلس إدارتها، فلا يكون مثلاً مساهماً فيها أو عضواً في مجلس إدارتها، أو تربطه صلة قرابة بأي من أعضاء مجلس إدارتها أو إدارتها العليا حتى الدرجة الثانية، أو أن يقوم بصفة دائمة بأي عمل فني أو إداري أو استشاري فيها، ويجب أن يكون محايداً فيما يديه من آراء، كما يجب أن يكون عمله محصناً ضد تدخل مجلس الإدارة.

ومن الممكن أن يتعاقد مجلس الإدارة مع مراقب حسابات الشركة لأداء أية أعمال إضافية غير مرتبطة بعمله كمراقب حساباتها بشكل مباشر أو غير مباشر، إلا بعد أخذ موافقة لجنة المراجعة، وبشرط ألا يكون هذا العمل الإضافي من الأعمال المحظور علي مراقب الحسابات القيام بها. ويجب أن تتناسب أتعاب أداء الأعمال الإضافية مع طبيعة وحجم الأعمال المطلوبة. وعلى لجنة المراجعة عند النظر في الموافقة علي أداء مراقب الحسابات للأعمال الإضافية وتحديد أتعابه عنها أن تراعي عدم تأثير ذلك علي استقلاليتها، مع ضرورة الإفصاح عن ذلك في الجمعية العامة للمساهمين وفي التقرير السنوي.

وتلتزم الشركة بقيام مراقب الحسابات بتقديم نسخة من تقريره علي التقرير الذي تعده الشركة عن مدى التزامها بقواعد الحوكمة إلى الجهة الإدارية طبقاً لقواعد الحوكمة والإفصاح المعمول بها، ويقدم هذا التقرير أيضاً إلى الجمعية العامة للمساهمين.

محمد حبيب



الإفصاح والشفافية

المعلومات الجوهرية والإفصاح المالي وغير المالي

تقوم الشركة بالإفصاح من خلال الوسائل المختلفة عن معلومات الشركة المالية التي تهم المساهمين وأصحاب المصالح، مثل قوائمها المالية السنوية والدورية وتقارير مراقب الحسابات السنوية والدورية، وكذلك تقرير مجلس الإدارة والسياسات المحاسبية والموازنات التقديرية وطرق تقييم الأصول وتوزيعات الأرباح.

كما تقوم الشركة بالإفصاح عن معلومات الشركة غير المالية التي تهم المساهمين والمستثمرين الحاليين والمرقبين، ومنها:

- المعلومات الداخلية التي تتضمن أهداف الشركة ورؤيتها وطبيعة نشاطها وخطط الشركة واستراتيجيتها المستقبلية.
- نظم رفع الكفاءات والتدريب والإثابة والرعاية للعاملين بها.
- هيكل الملكية بالشركات الشقيقة والتابعة للشركة.
- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وعقود المعاوضة.
- أهم المخاطر التي قد تواجهها وسبل مواجهتها.
- تغيير سياسات الاستثمار.
- مدى توافر الثروات الطبيعية والمواد الخام والطاقة التي تعتمد عليها، والقدرة على التعامل مع تقلباتها.
- الإفصاح لمساهميها وللجهات الرقابية عن أسهم الخزينة. وفي حالة شراء الشركة التابعة لأسهم الشركة القابضة المالكة لها، تطبق على الأسهم المشتراه كافة قواعد أسهم الخزينة ولا يعتد بها في نصاب المساهمين ولا تشترك في التصويت على قرارات الجمعية العامة.
- موافاة الهيئة والبورصة بقرارات الجمعية العامة العادية وغير العادية فور انتهائها وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاج الاجتماع، كما تلتزم الشركة بموافاة البورصة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ انعقاد الجمعية العامة بالمحاضر على أن تكون معتمدة من رئيس مجلس الإدارة.
- موافاة البورصة بمحاضر اجتماعات الجمعية العامة المصدق عليها من قبل الجهة الإدارية المختصة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ تسلمها.
- موافاة الهيئة والبورصة بملخص القرارات المتضمنة أحداث جوهرية الصادرة عن مجلس إدارتها فور انتهائها وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاج الاجتماع.
- موافاة الهيئة والبورصة ببيان معتمد من مجلس إدارة الشركة بأهم نتائج أعمالها مقارنة بالفترة المقابلة وفقاً للنموذج المعد لذلك من البورصة وذلك فور انتهاء مجلس الإدارة من الموافقة على القوائم المالية السنوية أو الربع سنوية (الدورية) تمهيداً لإحالتها لمراقب الحسابات ليصدر بشأنها



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ شارع شريف - عمارة الایموبیلیا - القاهرة

تقريره. على أن يتم ذلك الإفصاح عقب انتهاء الاجتماع وبعد أقصى قبل بداية جلسة التداول التالية لانتهاء الاجتماع.

- الإعلان عن قرار السلطة المختصة بالتوزيعات النقدية أو توزيعات الأسهم المجانية أو كليهما.
- الإفصاح عند تجاوز أو انخفاض ما يملكه أحد المساهمين والأطراف المرتبطة به لنسبة ٥% ومضاعفاتها من عدد الأوراق المالية الممثلة لرأس مال الشركة المقيدة بالبورصة أو حقوق التصويت بها، بما في ذلك الأسهم التي تم الاكتتاب فيها عن طريق شراء حقوق الاكتتاب لها.
- الإفصاح عن الخطة الاستثمارية المستقبلية وتوجهات المساهم بشأن إدارة الشركة إذا بلغت النسبة المشتراه منه والأطراف المرتبطة به ٢٥% أو أكثر من رأس مال الشركة أو حقوق التصويت فيها.
- الإفصاح عند صدور أي أحكام تحكيم أو أحكام قضائية في أي مرحلة من مراحل التقاضي بتلك الأحكام التي تؤثر في مركزها المالي أو في حقوق حملة أوراقها المالية أو يكون لها تأثير على أسعار التداول أو على القرار الاستثماري للمتعاملين.
- الإفصاح في نهاية السنة المالية عن مدى تحقيق الشركة للنتائج الواردة بتقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة العادلة أو خطط العمل المعتمدة من الراعي بالنسبة للشركات الصغيرة والمتوسطة، على أن يتضمن التقرير بيان الأسباب والمبررات حال وجود انحرافات جوهرية عما هو وارد بهذا التقرير أو خطط العمل المشار إليهما.
- الإفصاح فور صدور أي أحكام قضائية بعقوبة سالبة للحرية ضد أحد أعضاء مجلس إدارة الجهة المصدرة أو أحد المسؤولين الرئيسيين بها.
- المخالفات والأحكام الصادرة على الشركة خلال العام وذلك من خلال الجدول التالي:

مستلسل	الأحكام والمخالفات والغرامات المفروضة على الشركة خلال العام	إيضاحات
١		
٢	لا يوجد	

علاقات المستثمرين

يتوافر لدى الشركة وظيفة علاقات المستثمرين بها كأحد أبرز الأنشطة الرئيسية لتطبيق مبادئ حوكمة الشركات، حيث أنها وظيفة إستراتيجية مستقلة تهدف إلى تنشيط وتوطيد العلاقة مع المستثمرين الحاليين والمرتبطين، وفتح قنوات الاتصال بذوي العلاقة بسوق المال والاستثمار، وتوفير الإفصاح والشفافية اللازمين مما يكون له الأثر الإيجابي على ما يلي:

- رؤية المستثمرين لأداء الحالي للشركة وتوقعاتهم للأداء المستقبلي.
- تحقيق السيولة المناسبة لتداول أسهم الشركة في البورصة.
- خفض تكلفة التمويل على المدى الطويل.

محمد حلم



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ شارع شريف - عمارة الایموبیلیا - القاهرة

• زيادة ثقة المتعاملين مع الشركة وأصحاب المصالح، وكذلك الترويج لزيادة المجموعات الداعمة للشركة.

ويكون مسئول علاقات المستثمرين يشترك في وضع إستراتيجية اتصال الشركة بسوق الاستثمار، وفتح قنوات التواصل مع المستثمرين ونقل وجهات نظر السوق وتخوفات المستثمرين لمجلس الإدارة بصفة مستمرة.

وعلاقات المستثمرين وسيلة تمكن مجلس الإدارة من فهم أسباب أداء أسهم الشركة، وانعكاس ذلك الأداء على قيمتها العادلة طبقاً لما توفره الشركة من معلومات عن أدائها وإمكانياتها ومستقبلها، ومدى التزام الشركة بقواعد الإفصاح والتواصل مع المستثمرين ومدى وضوح رؤيتهم وتقييم سوق الاستثمار لها.

وتقدم علاقات المستثمرين لرئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب وتقدم تقاريرها الدورية لهما، مع بيان إمكانية حضور مسئول علاقات المستثمرين اجتماعات الجمعية العامة للشركة واجتماعات مجلس الإدارة وذلك للتعرف على الأمور الداخلية للشركة وتوجهاتها الإستراتيجية.

- وضع إستراتيجية لبرنامج علاقات المستثمرين خلال فهم السوق ومتطلبات الشركة، بحيث يقوم مسئول علاقات المستثمرين بتحديد الأولويات فيما يخص الأنشطة المطلوبة ووضع الإستراتيجية المطلوبة لتنفيذ تلك الأنشطة بالتعاون مع مجلس الإدارة.
- الاشتراك في وضع سياسة الإفصاح المتبعة في الشركة واعتمادها من مجلس الإدارة.
- الحفاظ على المستثمرين الحاليين وجذب مستثمرين جدد من خلال توعية السوق بأعمال الشركة وبفرص النمو المستقبلية لها، والتعرف على العوامل التي تؤثر على ربحيتها.
- التواصل مع المحللين والمستثمرين وممثلي الإعلام وتوفير المعلومات للحد من الشائعات والمفاجآت التي تؤدي إلى تقلبات في أسعار وأحجام التداول.
- تنظيم المعلومات الصادرة عن الشركة طبقاً لقواعد الإفصاح المعمول بها.
- إنشاء ومتابعة قاعدة بيانات المستثمرين سواء من حيث نوعية المستثمر أو موقعه الجغرافي.
- تعريف السوق بالأعضاء الجدد في مجلس الإدارة أو الإدارة العليا.
- تنظيم الحملات الترويجية والفعاليات عن الشركة طبقاً للخطة المعدة لذلك مسبقاً، وتسهيل زيارات المستثمرين لمواقع الشركة المختلفة.
- التواصل مع المستثمرين عبر أدوات الاتصال المختلفة مثل الموقع الإلكتروني للشركة ومواقع التواصل الاجتماعي والتقارير الصحفية، والاشتراك في إعداد التقرير السنوي الذي يهتم به المستثمرين الحاليين والمرقبين.
- إعداد تقرير الإفصاح المطلوب من الشركة وإعداد صفحات علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة وتحديثها بصفة مستمرة.

محمد



أدوات الإفصاح: التقرير السنوي

تقوم الشركة ببيان ما إذا كانت تصدر تقريراً سنوياً باللغة العربية يضم ملخص لتقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية بالإضافة إلى كافة المعلومات الأخرى التي تهتم المساهمين والمستثمرين الحاليين والمرتقبين وأصحاب المصالح الآخرين كأهم مصادر المعلومات للمستثمر الحالي والمرتقب عن الشركة ونشاطها وموقفها المالي. وبمثابة تقرير من إدارة الشركة لكافة المهتمين بها عن الأحداث التي تمت خلال السنة الماضية وما تهدف الشركة إلى تحقيقه خلال السنة القادمة. يحتوي التقرير السنوي على ما يلي على الأقل:

- كلمة رئيس مجلس الإدارة و/أو العضو المنتدب.
- الرؤية والهدف.
- إستراتيجية الشركة.
- تاريخ الشركة وأهم المحطات التي مرت بها.
- هيكل الملكية.
- الإدارة العليا وتشكيل مجلس الإدارة.
- تحليل السوق الذي تعمل به الشركة.
- مشروعات الشركة الحالية والمستقبلية.
- تحليل المركز المالي للشركة.
- تقرير عن المسؤولية الاجتماعية والبيئية للشركة.
- تقرير عن مناقشة الإدارة التنفيذية للأداء المالي للشركة.
- تقرير مراقب الحسابات والقوائم المالية المقارنة بنفس الفترات السابقة.

تقرير مجلس الإدارة: تقوم الشركة ببيان ما إذا كانت تصدر تقريراً سنوياً طبقاً لما ورد بقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية، للعرض على الجمعية العامة للمساهمين والجهات الرقابية، يكون موجهاً من رئيس المجلس إلى المساهمين يتضمن على الأقل ما يلي:

- مناقشة النتائج المالية والموضوعات الجوهرية.
- الإنجازات الرئيسية للشركة أثناء السنة.
- تحليل لبيئة عمل وأسواق الشركة الرئيسية.
- إستراتيجية الشركة.
- التغييرات الرئيسية في هيكل الشركة الإداري.
- تشكيل مجلس الإدارة وعدد مرات انعقاده.
- تشكيل لجان المجلس وعدد مرات انعقادها.
- متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة ومتوسط دخل العامل خلال نفس الفترة.
- سياسات إثابة وتحفيز العاملين بالشركة مثل عروض تملك الأسهم وغيرها.
- ما تم بشأن عقود المعاوضة المبرمة في العام السابق وكذلك عقود المعاوضة المعروضة للعام التالي.
- ما اتخذ من إجراءات ضد الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مديريها من قبل جهات رقابية أو قضائية.
- تقرير عن التزام الشركة بحوكمة الشركات والمسؤولية الاجتماعية والبيئية.



تقرير الإفصاح :

تقوم الشركة ببيان ما إذا كانت تصدر تقرير إفصاح ربع سنوي يعد من قبل إدارة الشركة بمعاونة إدارة علاقات المستثمرين بها، يضم على الأقل ما يلي:

- بيانات الاتصال بالشركة.
- مسنول علاقات المستثمرين وبيانات الاتصال به.
- هيكل المساهمين الذين يمتلكون نسبة ٥% فأكثر من أسهم الشركة.
- هيكل المساهمين الإجمالي موضحاً به الأسهم حرة التداول.
- تفاصيل أسهم الخزينة لدى الشركة.
- التغييرات في مجلس إدارة الشركة وآخر تشكيل للمجلس.
- تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.
- تغيير مراقب الحسابات في الفترة القادمة.

تقرير الاستدامة : تقوم الشركة ببيان ما إذا كانت تصدر تقرير متوازن عن الاستدامة، يشتمل على إنجازات الشركة في المجالات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية. ويشرح قيم ومبادئ الشركة ويوضح العلاقة بين إستراتيجيتها والتزاماتها تجاه المجتمع الذي تعمل فيه بالشكل الذي يدعم سمعة الشركة والتحسين المستمر في أدائها والالتزام بالتشريعات والتعليمات الرقابية في المجالات البيئية والاجتماعية، وكذلك كيفية إدارة مخاطر الشركة، فضلاً عن سبل تحفيز العاملين بها وجذب رؤوس الأموال.

وهذا التقرير يتضمن الجوانب الآتية على الأقل:

- سياسة الحوكمة ورقابة السلوك المهني للعاملين.
- سياسة الشركة تجاه البيئة التي تعمل فيها وتأثيرها عليها.
- العلاقات الحكومية والمشاركات السياسية للشركة.
- سياسة الشركة الخاصة بعلاقات العاملين وحقوق الإنسان وسياسات ضمان عدم التمييز.
- جودة المنتجات والخدمات المقدمة من الشركة ونظام التعامل مع الشكاوى.
- ضمان استمرارية الأعمال وإدارة المخاطر والأزمات وحماية المعلومات.
- سياسات مكافحة الغش والفساد.
- سياسة المسؤولية الاجتماعية والبيئية للشركة.

الموقع الإلكتروني: www.alshamscompany.com

٢٣



المواثيق والسياسات :

ميثاق الأخلاق والسلوك المهني :توضح الشركة مدى توافر ميثاق داخلي بها عن الأخلاق والسلوك المهني، يشمل مجموعة من القيم التي تعمل على ضبط وتنظيم قواعد السلوك الوظيفي وأخلاقيات المهنة داخل الشركة. يحتوي على معايير السلوك التي يتعين على كل العاملين بالشركة إتباعها ومراعاتها في سائر المعاملات وفي كل موقع يؤدون فيه أعمالهم بما يؤثر إيجاباً على سمعة ومصداقية الشركة ونزاهة العاملين بها، بما يضمن حقوق مساهميها وكافة المتعاملين معها.

سياسة تتابع السلطة **Succession Planning** : تفصح الشركة عن مدى توافر هذه السياسة التي تهدف إلى خلق إجراءات وتقييم عمليات الاختيار والتعيين والترقي في إطار تأمين أفضل العناصر المؤهلة للشركة في المواقع المناسبة، وفي نفس الوقت تشجيع التطوير المهني والنهوض بالموظفين الحاليين، ووضع خطة تتابع السلطة على مستوى الإدارة التنفيذية في الظروف الطارئة أو على المدى القصير والطويل مع التركيز على التخطيط لتتابع السلطة للعناصر الرئيسية من خلال دليل إجراءات الموارد البشرية بالشركة وإعداد قائمة بالمرشحين لشغل الوظائف الرئيسية بشكل دوري وفعال بما يحقق قيمة مضافة للشركة وضمان لاستدامتها.

سياسة الإبلاغ عن المخالفات **Whistleblowing** :تقوم الشركة بتوفير هذه السياسة التي تهدف إلى تشجيع العاملين بالشركة أو المتعاملين معها بالإبلاغ عن أي ممارسات مخالفة لقواعد السلوك الأخلاقي أو أية أعمال غير قانونية، وتطبيق إجراءات فعالة فيما يخص مبدأي المساءلة والمحاسبة ومن ثم تعزيز معايير الأمانة والنزاهة في كافة أنشطة الشركة المختلفة. كما توفر السياسة حماية الشخص الذي قام بالإبلاغ لضمان تشجيع العاملين بالشركة وغيرهم للمبادرة بالكشف عن المخالفات والإبلاغ عنها مع ضمان السرية التامة للشخص المبلغ أخذاً في الاعتبار أن عملية الإبلاغ تتم بناء على مستندات أو معلومات موضوعية.

سياسة تعامل الداخلين والأطراف ذات العلاقة والأطراف المرتبطة : الشركة يتوافر هذه السياسة التي تهدف إلى التحكم بعمليات تداول الداخلين على أسهم الشركة طبقاً لقواعد الجهات الرقابية، وتبين مدى التزام الداخلين والمؤسسين والمساهمين الرئيسيين والمجموعات المرتبطة بهم ألا يكونوا طرفاً في أي عقد من عقود المعاوضة إلا بعد موافقة الجمعية العامة، على أن يعرض هذا التصرف على الجمعية بكافة تفاصيله وبياناته مقدماً بما في ذلك السعر والكمية قبل إجراء التصرف وذلك دون أن يحق للطرف المعني بعقد المعاوضة التصويت في الجمعية العامة. وتضمن تفهم كافة الأطراف المعنية لتعريف التداول الداخلي وقواعد تنظيمه. وتضمن هذه السياسة الآتي:

- حظر تعامل أياً من الداخلين والمجموعة المرتبطة بهم على أية أوراق مالية تصدرها الشركة خلال خمسة أيام عمل قبل ويوم عمل بعد نشر أي معلومات جوهرية.
- حظر تعامل أي من المساهمين الذين يملكون ٢٠% فأكثر بمفردهم أو من خلال المجموعة المرتبطة بهم إلا بعد إخطار البورصة بذلك قبل التنفيذ.

محمد



حظر تعامل أعضاء مجلس إدارة الشركة أية كانت نسبة مساهمتهم في رأس المال والمسئولين بها أو الأشخاص الذين في إمكانهم الإطلاع على معلومات غير متاحة للغير ويكون لها تأثير على سعر الورقة المالية، شراء أو بيع هذه الأوراق المالية التي تتعلق بها هذه المعلومات.

سياسة المسؤولية الاجتماعية والبيئية: الشركة يتوافق لديها سياسة واضحة عن مسئوليتها الاجتماعية والبيئية وعن التزامها المستمر في المساهمة في التنمية الاقتصادية والمجتمعية تضم مسؤولية الشركة تجاه المجتمع وتجاه البيئة كما توضح فيها المبادرات التي تشارك فيها الشركة في مجال المسؤولية الاجتماعية والبيئية.

العضو المنتدب

للمشئون المالية والإدارية

محمد أحمد جلال



إلى السادة / شركة الشمس للاسكان والتعمير - شركة مساهمة مصرية

إلى السادة / الهيئة العامة للرقابة المالية

المقدمة

قمنا باختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة المعد بواسطة إدارة شركة الشمس للاسكان والتعمير عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

مسئولية الإدارة

إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة وفقاً للتعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصري لحوكمة الشركات الصادر من مركز المديرين المصري والقوانين والقرارات ذات العلاقة كما هو موضح في تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة ، كما أن مسؤولية الإدارة تمتد إلى تحديد نقاط عدم الالتزام ومبرراتها.

مسئولية المراجع

فيما عدا ما سيتم مناقشته في الفقرة التالية ، فتنحصر مسئوليتنا في اختبار المعلومات الواردة في تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة وإبداء استنتاج في ضوء الاختبارات التي تم أداءها وقد قمنا باختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة طبقاً للمعيار المصري لمهام التأكد رقم (٣٠٠٠) "مهام التأكد بخلاف مراجعة أو فحص معلومات مالية تاريخية" ويتطلب هذا المعيار الالتزام بمتطلبات السلوك المهني بما فيها متطلبات الاستقلالية ، وتخطيط وأداء عملية التأكد للحصول على تأكيد بأن تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة خالي من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

ويشمل اختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة الحصول بصورة أساسية على الأدلة من واقع الملاحظة والاستفسارات من الأشخاص المسؤولين عن إعداد تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة والاطلاع على المستندات عندما يكون ذلك مناسباً. ونحن نعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لاستنتاجنا.

وقد أعد هذا التقرير لتقديمه إلى الهيئة العامة للرقابة المالية بناءً على تكليف إدارة الشركة ، وليس لأي غرض آخر ، وبالتالي فهو لا يصلح للاستخدام إلا للغرض الذي أعد من أجله.

محمد عبد الله زروق

مدحت السلاوي - محمد محمد عبد الله زروق - محي الطباع - رفعت حافظ

هشام مختار - محمد الصافوري - محمود عامر

مؤمن السلاوي - محمود السلاوي


زروق والسلاوى وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون

الاستنتاج

أن تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة المشار إليه أعلاه يعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبه الهامة-عن مدى إلتزام الشركة بقواعد الحوكمة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ استناداً إلى التعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصرى لحوكمة الشركات الصادر من مركز المديرين المصرى والقوانين والقرارات ذات العلاقة.

مراقب الحسابات



مدحت محمود السلاوى
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
س.م.م. ٣٥٥٤
زروق والسلاوى وشركاهم

القاهرة في ٣١ مارس ٢٠٢١



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة

نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوي المرفق بالقوائم المالية

اسم الشركة : الشمس للإسكان والتعمير

غرض الشركة : شراء واستئجار الأراضي بالبناء أو بأي طريقة أخرى - إدارة العقارات

مدة الشركة : ٥٠ عام اعتباراً من ١٩٩٨/١٢/٩

تاريخ القيد بالبورصة : ١٩٧٦/٢/٢٧ توفيق أوضاع ق ٩٥ ١٩٩٥/٩/١٢

القانون الخاضع له الشركة : قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ شركات مساهمة ولائحته التنفيذية

القيمة الاسمية للسهم : جنيه واحد

عدد الأسهم : ١٨١.٥ مليون سهم

رأس المال المرخص به : ٥٠٠ مليون جنيه

رأس المال المصدر : ١٨١.٥ مليون جنيه - رأس المال المدفوع : ١٨١.٥ مليون جنيه

رقم وتاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري : ٥٨٤١٣ بتاريخ ١٩٤٦/١١/٢

علاقات المستثمرين :

مسئول الاتصال (العلاقات مع المستثمرين) : محاسب / محمد عبد المنعم سيد

عنوان المركز الرئيسي : ٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة

تليفون : ١٥١٧٠ موبایل ٠١٠٩١٩٢٧٧٧٦

رقم الفاكس : ٢٣٩٣٨٠٧٠ - ٢٣٩٢٥٧٣١

موقع الشركة : www.Alshamscompany.com

البريد الإلكتروني : Info@alshamscompany.com

مراقب الحسابات :

اسم مراقب الحسابات : الجهاز المركزي للمحاسبات (مراقبة حسابات الإسكان والتعمير)

المحاسب / مدحت محمود السلاوي (زروق وشركاه) . رقم القيد بالهيئة : ١٦٩٨ .

تم تجديد تعيين مراقب الحسابات في ٢٠٢٠/٤/٢٢ بموجب قرار من الجمعية العامة العادية المنعقدة في ذات التاريخ .

تليفون : ٢٣٩٢٥٨٤٤ / ٢٣٩٢٣٦١٢

فاكس : ٢٣٩٢٥٧٣١ / ٢٣٩٣٨٠٧٠

تلفرافيا : شاسبان

ص . ب : ١٢٨٧



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ شارع شريف - عمارة اليمويليا - القاهرة

هيكل الملكية :

النسبة	عدد الأسهم	حصة % من أسهم الشركة فأكثر
٤٤.٥٤%	٨٠٨٣٦٠٩٨	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
١٩.٣٥%	٣٥١١٨٢٩١	شركة مصر للتأمين
١٣.٥٤%	٢٤٥٧٤٩٩٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
٧٧.٤٣%	١٤٠٥٢٩٣٧٩	الإجمالي

هيكل ملكية أعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة (ملكية غير مباشرة)

الجهة التابع لها	عدد الأسهم	الصفة	الإسم
من ذوى الخبرة	—	تنفيذى	الدكتور المهندس / محمد أحمد الديب
		تنفيذى	السيد المحاسب / محمد أحمد جلال
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	٨٠٨٣٦٠٩٨ سهم	غير تنفيذى	السيد المهندس / أيمن أبو بكر محمد
		غير تنفيذى	السيد الأستاذ / تامر محمد فوزى
		غير تنفيذى	السيد الأستاذ / محمد سامى حسونة
شركة مصر للتأمين	٣٥١١٨٢٩١ سهم	غير تنفيذى	السيد الأستاذ / رضا عبد الحافظ عبد المولى
		غير تنفيذى	السيد الأستاذ / السيد محمد عبد السلام
شركة مصر لتأمينات الحياة	٢٤٥٧٤٩٩٠ سهم	غير تنفيذى	السيد الأستاذ / سمير سليمان حسن



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ شارع شريف - عمارة الايموبيليا - القاهرة

النسبة	عدد الأسهم	اسهم الخزينة لدى الشركة وفقاً لتاريخ الشراء
		لا يوجد

آخر تشكيل لمجلس إدارة الشركة :

الجهة التابع لها	الصفة	الإسم
من ذوى الخبرة	تنفيذى	الدكتور المهندس / محمد أحمد الديب
	تنفيذى	السيد المحاسب / محمد أحمد جلال
	غير تنفيذى	السيد المهندس / أيمن أبو بكر محمد
الشركة القابضة للتشييد والتعمير	غير تنفيذى	السيد الأستاذ / تامر محمد فوزى
	غير تنفيذى	السيد الأستاذ / محمد سامى حسونة
شركة	غير تنفيذى	السيد الأستاذ / رضا عبد الحافظ عبد المولى
مصر للتأمين	غير تنفيذى	السيد الأستاذ / السيد محمد عبد السلام
شركة مصر لتأمينات الحياة	غير تنفيذى	السيد الأستاذ / سمير سليمان حسن

التغيرات التى طرأت على مجلس إدارة الشركة خلال العام المالى ٢٠٢٠ :

- تم ورود خطاب من الشركة القابضة للتشييد والتعمير بتاريخ ٢٣/٣/٢٠٢٠ بترشيح السيد المهندس / أحمد فؤاد عبد العزيز - ممثلاً للمال العام في شركة النصر للأعمال المدنية بدلاً من عضويته في مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير .



اجتماعات مجلس الإدارة :

- ٢٠٢٠/١/١٢
- ٢٠٢٠/٢/١٨
- ٢٠٢٠/٣/١١
- ٢٠٢٠/٤/٢٢ (جمعية عامة عادية)
- ٢٠٢٠/٧/١٤
- ٢٠٢٠/٩/١٥
- ٢٠٢٠/١١/٢٥
- ٢٠٢٠/١٢/١٠

آخر تشكيل للجنة المراجعة :

الاسم	جهة التمثيل
الأستاذ / تامر محمد فوزى	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
الأستاذ / محمد سامى حسونة	
الأستاذ / رضا عبد الحافظ عبد المولى	شركة مصر للتأمين
الأستاذ / عمرو طنبة محمود	أمين سر

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها :

- فحص ومراجعة إجراءات الرقابة الداخلية للشركة .
- دراسة السياسات المحاسبية والتغيرات الناتجة عن تطبيق معايير محاسبية جديدة .
- فحص القوائم المالية الدورية والسنوية
- نشرات الإكتتاب وال طرح العام والخاص للأوراق المالية .
- فحص القوائم المالية وعرضها على مجلس الإدارة .
- اقتراح تعيين مراقبي الحسابات .

عدد مرات انعقاد لجنة المراجعة : ٥ مرات بالعام

- ٢٠٢٠/١/١٩
- ٢٠٢٠/٢/١٧
- ٢٠٢٠/٦/٣٠
- ٢٠٢٠/٩/١٤
- ٢٠٢٠/١١/٨

عبد الرحمن



هل تم عرض تقارير اللجنة على مجلس إدارة الشركة : يتم العرض على أول اجتماع لمجلس الإدارة يلي اجتماع اللجنة .
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها : لم يكن قصور في أداء الشركة وبالتالي لم تتضمن التقارير أية ملاحظات جوهرية .
هل قام مجلس الإدارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية : لا ملاحظات جوهرية .

بيانات العاملين بالشركة :

متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة : ٢١٣ عامل .

متوسط دخل العامل خلال السنة : ٥٦٠٠٠ جنيه

نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين بالشركة :

إجمالي الأسهم المتاحة وفقاً لنظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين : لا يوجد
إجمالي ما تم منحه من أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين خلال العام : لا يوجد
عدد المستفيدين من نظام الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين : لا يوجد
إجمالي ما تم منحه من أسهم الإثابة والتحفيز للعاملين والمديرين منذ تطبيق النظام : لا يوجد
أسماء وصفات كل من حصل على ٥% أو أكثر من إجمالي الأسهم المتاحة (أو ١% من رأسمال الشركة) وفقاً للنظام : لا يوجد

المخالفات والإجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال وقواعد القيد :

(عرض ما اتخذ ضد الشركة من إجراءات ضد الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مديرها من قبل الهيئة أو البورصة والتي تتعلق بمخالفات لقانون سوق المال ولانحته التنفيذية وقواعد القيد خلال العام مع بيان أسبابها وكيفية معالجتها وتجنب تكرارها مستقبلاً) .

• لا توجد أية مخالفات على الشركة .

بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة :

(يجب أن تتضمن كافة عقود المعاوضة التي أبرمتها الشركة مع أحد مؤسسيها أو المساهمين الرئيسيين بها والمجموعات المرتبطة بهم خلال العام السابق وقيمة كل عقد وشروطه وتفصيله وتاريخ موافقة الجمعية العامة المسبقة لكل عقد من العقود)

• لا توجد عقود معاوضة خلال الفترة .

مساهمة الشركة خلال العام في تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة :

• الالتزام بالقوانين واللوائح السارية في هذا الشأن واستبدال المركبات القديمة بمركبات جديدة توفيراً للطاقة ومنعاً للتلوث .



- أهم النتائج التي تحققت خلال العام المالى ٢٠٢٠ :

- بلغت قيمة الأرباح قبل الضريبة ١٩٣.٧٩ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي والبالغ ١٧٤.١٢ مليون جنيه بارتفاع قدره ١١% وذلك نتيجة الي قيام الشركة بتقديم عدد من العروض التسويقية الخاصة لبيع الوحدات بمشروع الشركة بمدينة السادس من اكتوبر ، بالاضافة الي قيام الشركة بعمل عدد (٢) محفظة عقارية مع البنك العقاري المصري العربي .
- ارتفاع إجمالي ربح النشاط إلى ٢٥٨.٧٥ مليون جنيه مقارنة بالعام السابق والبالغ ١٧٩.٦٦ مليون جنيه بارتفاع قدره ٤٤% .
- بلغت صافى الأرباح بعد الضريبة ١٤٩.٦٧ مليون جنيه بارتفاع قدره ١٠% عن العام الماضي بعد احتساب ضريبة قدرها ٤٤.٠٥ مليون جنيه وبلغ نصيب السهم من صافى الأرباح ٠.٨٢ جنيه مقارنة بنصيب السهم من العام الماضي ٠.٧٥ جنيه .
- بلغت إجمالي المصروفات هذا العام ٢٢.٦٤ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي والبالغ ٢٢.٤٠ مليون جنيه بزيادة قدرها ١% .
- بلغت قيمة الفوائد المدينة مبلغ وقدره ٤٨.٢٨ مليون جنيه هذا العام وذلك نتيجة الي قيام الشركة بعمل عدد (٢) محفظة مالية وتسوية عدد (٣١١) وحدة بمشروع الشركة بمدينة السادس من اكتوبر (مشروع جار دنيا الشمس) حيث بلغت الأرباح المحققة (ارباح سنوات لاحقة) عن تسوية تلك الوحدات ربح قدره ١١٣.٥٤ مليون جنيه .



• انخفضت الإيرادات الأخرى هذا العام لتصل إلى ٩.٠١ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي ١٥.٢١ مليون جنيه بإنخفاض ٤١% لإنخفاض عائد الودائع لإنخفاض النقدية نتيجة :

- سداد قسط أرض العاصمة الإدارية الجديدة .

- سداد قيمة الإقرار الضريبي لعام ٢٠١٩ .

- سداد التوزيعات النقدية طبقاً لقرار الجمعية العامة للشركة في ٢٢/٤/٢٠٢٠ .

• ارتفعت حقوق الملكية هذا العام لتصل إلى ٦٣٨.٤٣ مليون جنيه مقارنة بالعام المالي السابق ٥٥٤.٣٨ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٧%

• انخفضت قيمة الإيجارات الدائنة هذا العام لتصل إلى ٠.٥١ مليون جنيه مقارنة بالعام السابق والبالغ ١.١٣ مليون جنيه بإنخفاض قدره ٥٥%

• انخفض رصيد العملاء تملك (أقساط أجلة) هذا العام ليبلغ ٣٤٢.١٤ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي والبالغ ٣٥١.٤٨ مليون جنيه بإنخفاض قدره ٣% .

• بلغ إجمالي الأرباح للمبيعات خلال العام ١٤٦.٨ مليون جنيه يخص عام ٢٠٢٠ منها مبلغ ٥٧.٢٩ مليون جنيه والباقي يمثل أرباح أجلة للأعوام اللاحقة بقيمة ٨٩.٥١ مليون جنيه .

• بلغ مخزون الإنتاج التام ١٤٧.١٦ مليون جنيه (وتقدر القيمة السوقية بـ ٩٥٨ مليون جنيه) مقارنة بمخزون الإنتاج التام العام الماضي بلغ ١٣٩.٣١ مليون جنيه .

العضو المنتدب

للشئون المالية والإدارية

محمد أحمد جلال

