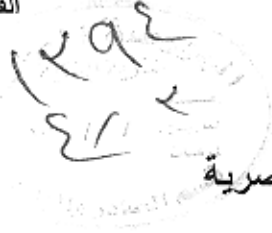




شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١  
٢٦ شارع شريف - عمارة الايموبيليا - القاهرة

القاهرة في ٢٠٢٢/٣/٣١



السيد الأستاذ / رئيس مجلس الإدارة

البورصة المصرية

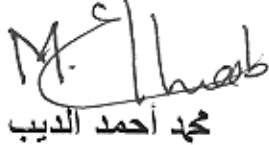
تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بدعوة سيادتكم لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة وذلك في تمام الساعة الثانية مساء يوم الثلاثاء الموافق ٢٠٢٢/٤/٢٦ وفقاً لجدول الأعمال المعلن بجريدتي المال والبورصة يوم الخميس الموافق ٢٠٢٢/٣/٣١ .  
وذلك بمقر نادي مصر للتأمين - شارع ٩ الهضبة العليا - المقطم - القاهرة .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة

والعضو المنتدب



د. م /

محمد أحمد الديب

رئيس الجمعية العامة العادية

مرفقات :

- جدول أعمال الجمعية العامة العادية .
- تقرير مجلس الإدارة عن نشاط ونتائج أعمال الشركة عن عام ٢٠٢١ .
- القوائم المالية والإيضاحات المتممة للعام المالي ٢٠٢١ .
- تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير (الجهاز المركزي للحسابات) ورد الشركة على التقرير .
- تقرير مراقب حسابات الشركة .
- تقرير حوكمة الشركة عن عام ٢٠٢١ وتقرير مراقب الحسابات عنه



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١  
٢٦ ش شريف عمارة الإيموبيليا - القاهرة - سجل تجارى ٥٨٤١٣ القاهرة  
رأس المال المصدر والمدفوع ١٨١,٥ مليون جنيه - رأس المال المصرح به ٥٠٠ مليون جنيه

## دعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية

إخطار أول

يتشرف السيد الدكتور المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشركة بدعوة السادة المساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية المقرر انعقادها في يوم ٢٠٢٢/٤/٢٦ الساعة الثانية بعد الظهر وذلك بنادى مصر للتأمين شارع ٩ الهضبة العليا المقطم - القاهرة.

### ولذلك ننظر في جدول الأعمال التالي

- ١- تقرير مجلس الإدارة عن نشاط ونتائج أعمال الشركة خلال العام المالى المنتهى فى ٢٠٢١/١٢/٣١.
- ٢- تقريرى ادارة مراقبة حسابات الاسكان والتعمير (الجهاز المركزى للمحاسبات) ومراقب حسابات الشركة زروق والسلاوى وشركاهم.
- ٣- التصديق على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية فى ٢٠٢١/١٢/٣١.
- ٤- التصديق على قائمة توزيع الارباح المقترحة للسنة المالية فى ٢٠٢١/١٢/٣١.
- ٥- تحديد بدلات الحضور والمخصصات والانتقالات للسادة رئيس واعضاء مجلس الادارة والسادة اعضاء اللجان المنبثقة عن مجلس الادارة العام المالى ٢٠٢٢.
- ٦- تجديد/تعيين مراقب الحسابات للعام المالى ٢٠٢٢ وتحديد اعباءه.
- ٧- اجراء ذمة واخلاء طرف السادة / رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب واعضاء مجلس الادارة عن العام المالى المنتهى فى ٢٠٢١/١٢/٣١.
- ٨- احاطة الجمعية العامة بالتغيرات التى طرأت على تشكيل مجلس الادارة.
- ٩- انتخاب مجلس الادارة لمدة جديدة.
- ١٠- التصريح لمجلس الادارة بابرام عقود المعاوضة.

### لوجه عنايتة السادة المساهمين الى ضوابط حضور الجمعية العامة وهى:

- أولاً : لكل مساهم الحق في حضور اجتماع الجمعية العامة العادية بطريق الاصاله أو إنابة مساهم آخر عنه من غير أعضاء مجلس الادارة ويشترط لصحة الإنابة أن يكون بتوكيل كتابى خاص.
- ثانياً : يتعين لحضور الجمعية تسليم كشف حساب يفيد تجميد الأسهم بفرض حضور الجمعية قبل تاريخ انعقاد الجمعية بثلاثة أيام عمل على الأقل وذلك من أحد أمناء الحفظ المعتمدين .
- ثالثاً: أى استفسارات عن موضوعات جدول الأعمال تقدم إلى إدارة الشركة باليد أو بالبريد المسجل قبل انعقاد الجمعية بثلاثة أيام على الأقل على العنوان أعلاه ولا يجوز المداولة فى غير المسائل المدرجة فى جدول الأعمال وفقاً لنص المادة ٢٠٧ من اللائحة التنفيذية من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .
- رابعاً : المستندات المطلوبة طبقاً للمواد (٢١٩، ٢٢٠، ٢٢١) من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية والإيضاحات المتممة لها وتقارير السادة مراقبي الحسابات وكذا المسائل المطروحة على الجمعية للاطلاع الخاص خلال مواعيد العمل الرسمية بمقر الشركة الرئيسي بالعنوان أعلاه .  
برجاء الحضور قبل الميعاد بساعة .،،

والله ولى التوفيق .....

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

تقرير مجلس الإدارة  
عن نشاط ونتائج أعمال الشركة  
خلال الفترة  
من ٢٠٢١/١/١ إلى ٢٠٢١/١٢/٣١

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 وفي تقديم الاستشارات الفنية للغير في مجال تخصص الشركة .

<p>نسعى لتحقيق حلول مبتكرة تضمن الجودة ونظم تطوير مستدامة وتقديم قيمة مضافة مستمرة لعملائنا وشركائنا بما لدينا من خبرة وعراقة ورؤية مستقبلية لإننا من رواد مجال الإسكان والتعمير .</p>	<p>الرؤية</p>
--	---------------

<p>تقديم مشاريع عقارية بناءً على إحتياجات ومتطلبات العميل متضمنة كل ما هو جديد مع الحفاظ على هويتنا وتراثنا المعماري .</p>	<p>الرسالة</p>
--	----------------

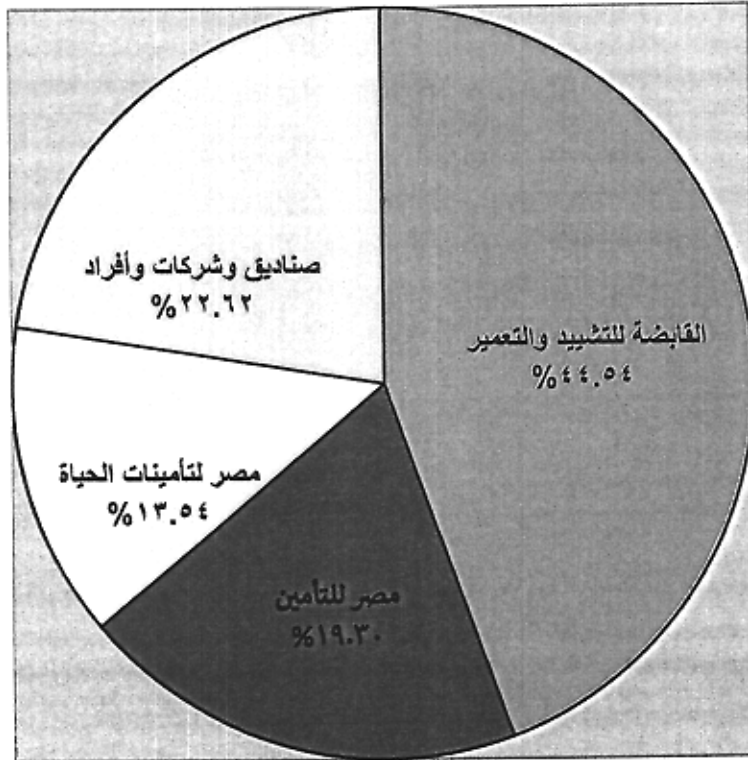
<p>التطوير</p>	<p>الثقة</p>	<p>القيم</p>
<p>العميل أولاً</p>	<p>الجودة التنمية المستدامة</p>	

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
١٩.٣٠%	٣٥٠٣٨٢٩١	شركة مصر للتأمين
١٣.٥٤%	٢٤٥٧٤٩٩٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
٢٢.٦٢%	٤١٠٥٠٦٢١	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 ٣١/١٢/٢٠٢١:

الإسم	الوظيفة	الجهة التابع لها
الدكتور المهندس / محمد أحمد الديب	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	من ذوى الخبرة
السيد المحاسب / محمد أحمد جلال	العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
السيد المهندس / أيمن أبو بكر	عضو مجلس إدارة	
السيد الأستاذ / محمد سامى حسونة	عضو مجلس إدارة	
السيد الأستاذ / أسامة الحسينى حمد	عضو مجلس الإدارة	
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 المالي ٢٠٢١ :

- تم ورود خطاب من الشركة القابضة للتشييد والتعمير بتاريخ ٢٠٢١/٢/١٠ بتعيين كلاً من السادة الآتي أسمائهم ممثلين لها في عضوية مجلس إدارة الشركة على النحو التالي :

- السيد المهندس / أيمن أبو بكر محمد - بدلاً من السيد المهندس / هشام مصطفى كمال .
- السيد الأستاذ / تامر محمد فوزى - بدلاً من السيد المهندس / ياسر مجدي عبد الغنى .
- السيد الأستاذ / محمد سامى حسونة - بدلاً من السيد المهندس / محمد موسى شعيب .

- بموجب قرار مجلس الإدارة بالجلسة رقم (٢) الصادر في ٢٠٢١/٢/١٧ تم تعيين السيد الدكتور المهندس / محمد أحمد أحمد علوان الديب رئيساً لمجلس الإدارة والعضو المنتدب .

- بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٤ تم ورود خطاب من الشركة القابضة للتشييد والتعمير بتعيين السيد المحاسب / أسامة الحسيني حمد - ممثلاً عنها في مجلس الإدارة بدلاً من السيد الأستاذ / تامر محمد فوزى .



## أداء مجلس الإدارة خلال العام المالي ٢٠٢١

تكمن أهمية مجلس الإدارة فيما له من تأثير كبير على الشركة إذ شهد مجلس الإدارة هذا العام جهداً مميزاً باستمراراً لمسيرة المجلس في قيادة الشركة لمواكبة التطور السريع والمنافسة الشرسة في سوق العقارات من خلال إستغلال الموارد المتاحة والاستعانة بخبرات خارجية لتحقيق الأهداف الإستراتيجية ورؤية الإستمرار والتفوق بما يمتلكه المجلس من خبرات 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 .

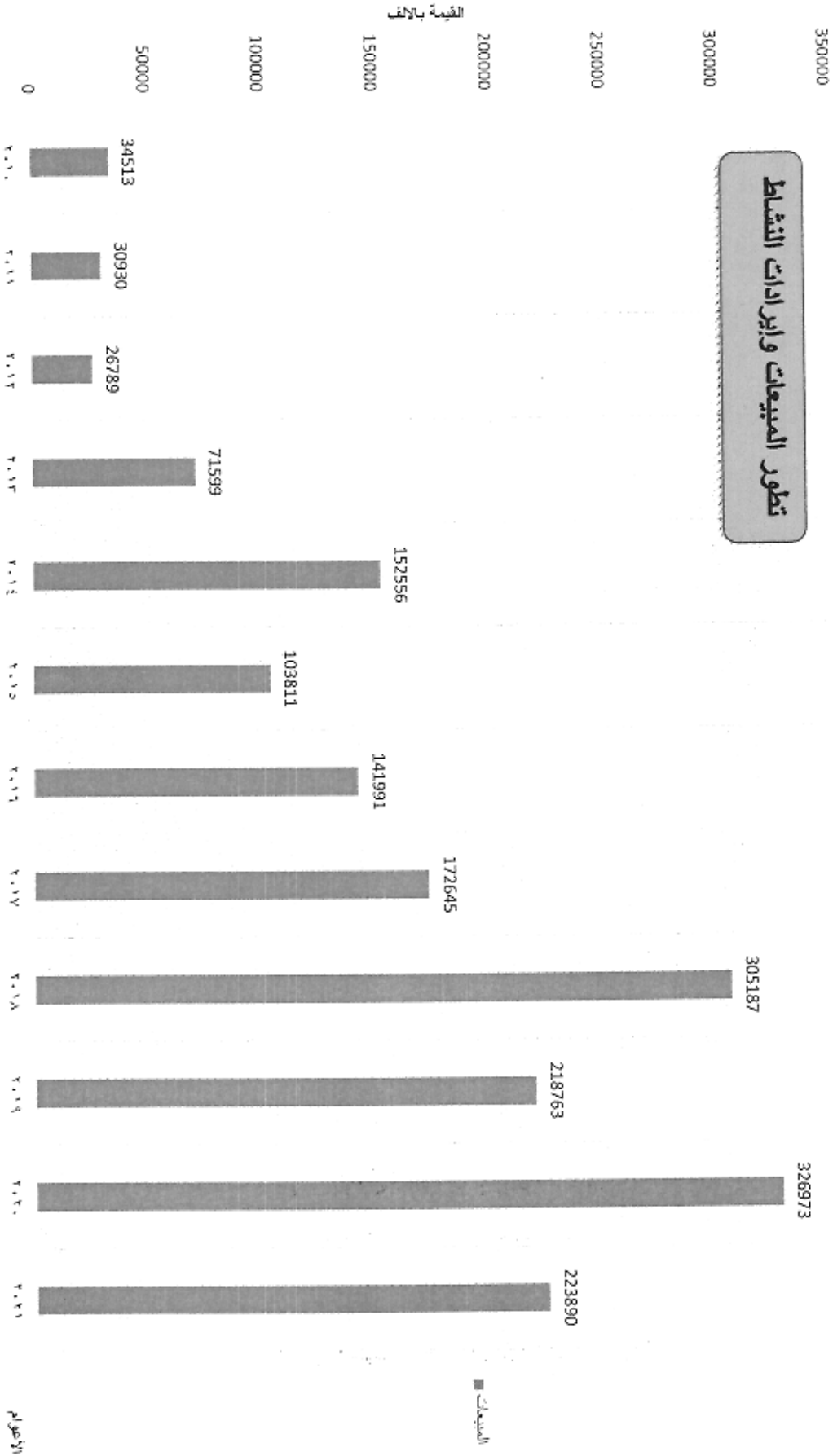
- من خلال العمل على تحقيق أهداف ونتائج الشركة .
- حماية حقوق المساهمين وتنميتها على المدى الطويل .
- الإرتقاء بالعنصر البشري ورفع مستوى كفاءة العاملين من الأداء
- رسم الأهداف الإستراتيجية للشركة ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل للشركة .
- الإجتماعات القانونية والدورية للمجلس لمتابعة الأعمال التنفيذية وإستعراض 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 .

## أهم النتائج التي تحققت خلال العام المالي ٢٠٢١

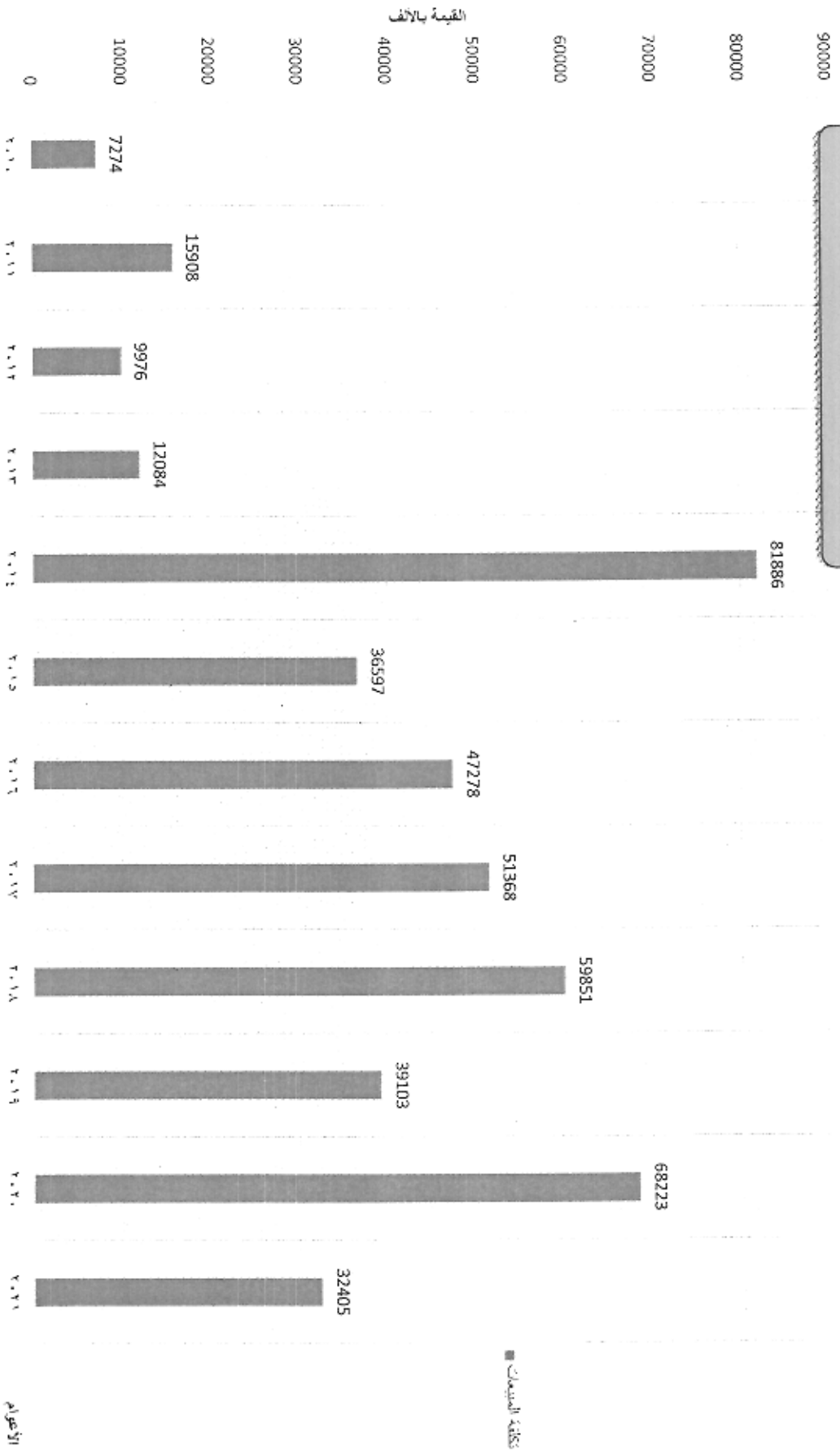
- بلغت قيمة الأرباح قبل الضريبة ١٠٨.٢٦ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي والبالغ ١٩٣.٧٩ مليون جنيه بإنخفاض قدره ٤٤% وذلك نتيجة إلى إنخفاض مقدمات مبيعات الوحدات السكنية نظراً للسوق العقاري وكثرة المعروض منها من قبل الدولة والشركات والأفراد .
- إنخفض إجمالي ربح النشاط إلى ١٩١.٤٨ مليون جنيه مقارنة بالعام السابق والبالغ ٢٥٨.٧٤ مليون جنيه بإنخفاض قدره ٢٦% .
- بلغت صافي الأرباح بعد الضريبة ٨٣.٨٤ مليون جنيه بإنخفاض قدره ٤٣% عن العام الماضي بعد احتساب ضريبة قدرها ٢٤.٤٤ مليون جنيه وبلغ نصيب السهم من صافي الأرباح ٠.٤٦ جنيه مقارنة بنصيب السهم من العام الماضي ٠.٨٢ جنيه .
- بلغت إجمالي المصروفات العمومية والإدارية هذا العام ٢٢.٢٣ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي والبالغ ١٩.٩٧ مليون جنيه بزيادة قدرها ١١% .
- بلغت الفوائد المدينة والتعويضات مبلغ وقدره ٦٢.٣٣ مليون جنيه هذا العام تضمنت ٥٦.٢٧ مليون جنيه لصالح البنك العقاري المصري العربي مقارنة بالعام الماضي ٤٨.٢٧ مليون جنيه وذلك نتيجة إلى قيام الشركة ببيع عدد (٢) محفظة مالية حيث بلغت الأرباح المحققة ( أرباح سنوات لاحقة ) عن تسوية تلك الوحدات ربح قدره ٧٠.٢١٦ مليون جنيه .

- إنخفضت الإيرادات الأخرى هذا العام لتصل إلى ٧.٣ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي ٩ مليون جنيه بإنخفاض ١٨% .
- ارتفعت حقوق الملكية هذا العام لتصل إلى ٦٦٣.٠٣ مليون جنيه مقارنة بالعام المالي السابق ٦٣٨.٤٣ مليون جنيه بزيادة قدرها ٤% .
- إرتفعت قيمة الإيجارات الدائنة هذا العام لتصل إلى ٧٠٠ ألف جنيه مقارنة بالعام السابق والبالغ ٥٠٨ ألف جنيه بإنخفاض قدره ٣٧% .
- وبلغت قيمة الإيجارات الدائنة الجديدة ١.٩٨ مليون جنيه خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢١ وذلك نتيجة لاتباع الشركة سياسة الإيجار بالقانون الجديد وبقيم ايجارية جديدة .
- إنخفض رصيد العملاء تمليك ( أقساط أجلة ) هذا العام ليبلغ ٢٢٧.٨٣ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي والبالغ ٣٣٨.٥٩ مليون جنيه بإنخفاض قدره ٣٣% .

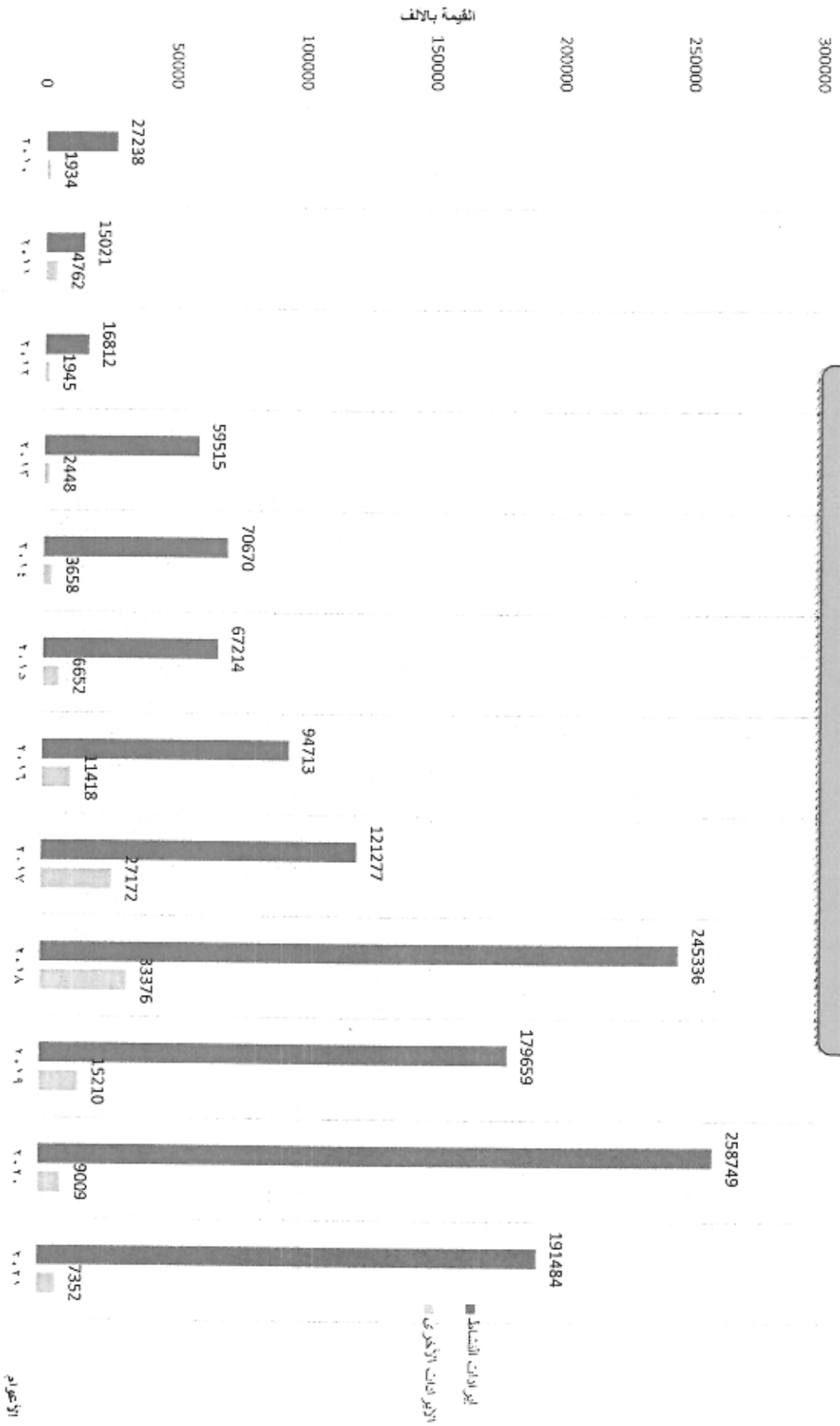
## تطور المبيعات وإيرادات النشاط



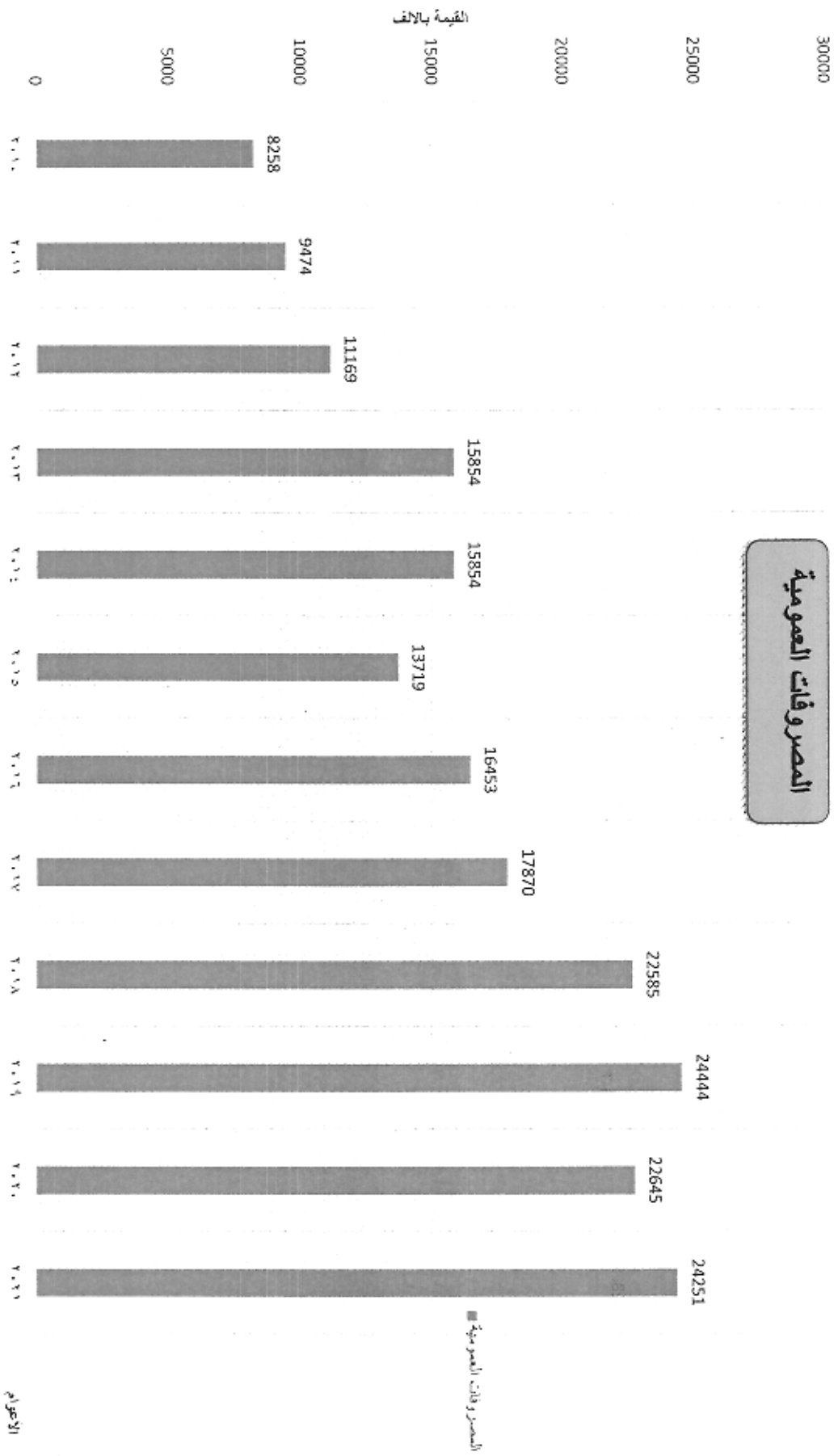
## تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط



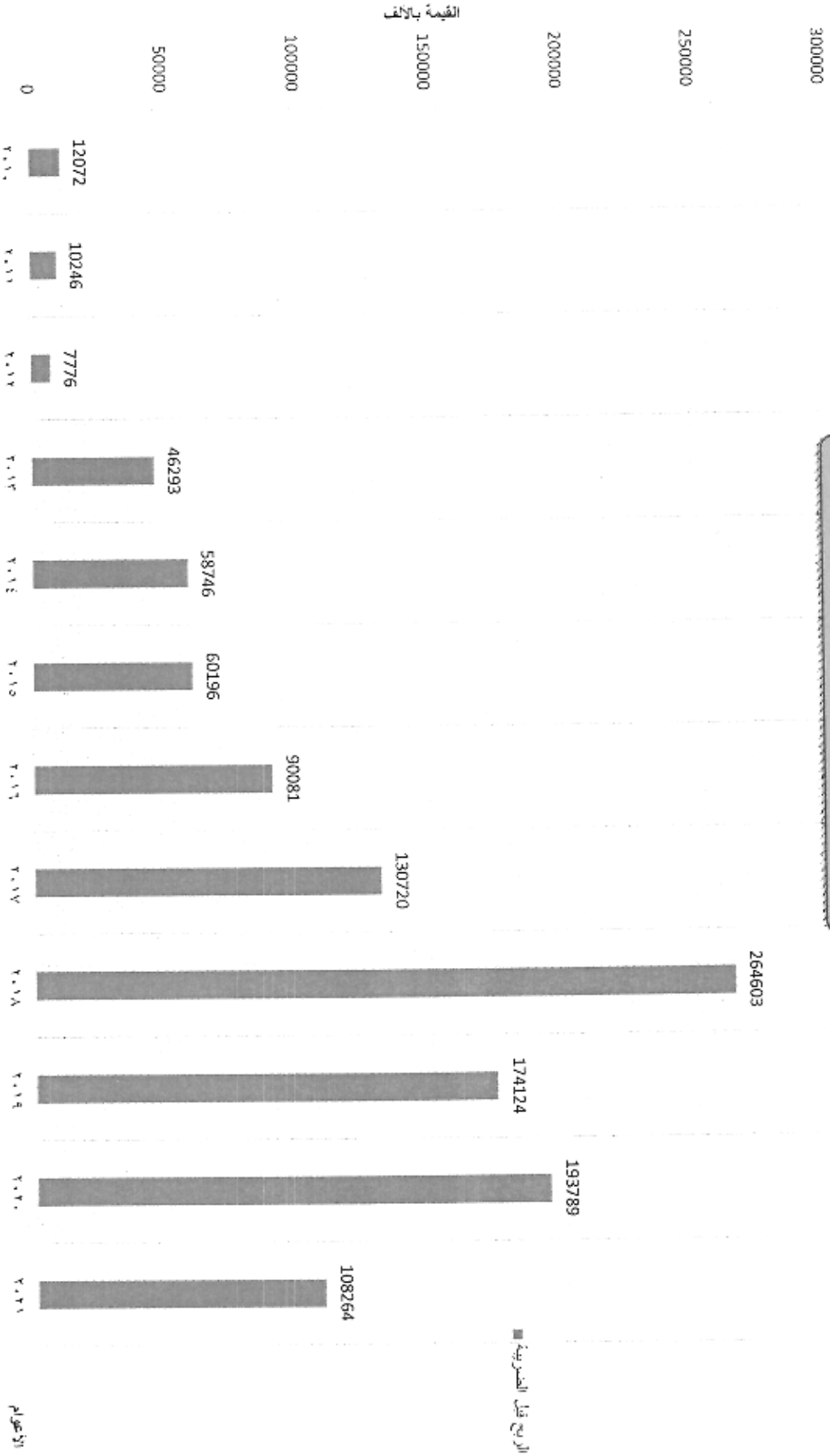
## إيرادات النشاط الجارى ( مجمل الربح ) / الإيرادات الأخرى



## المصروفات العمومية

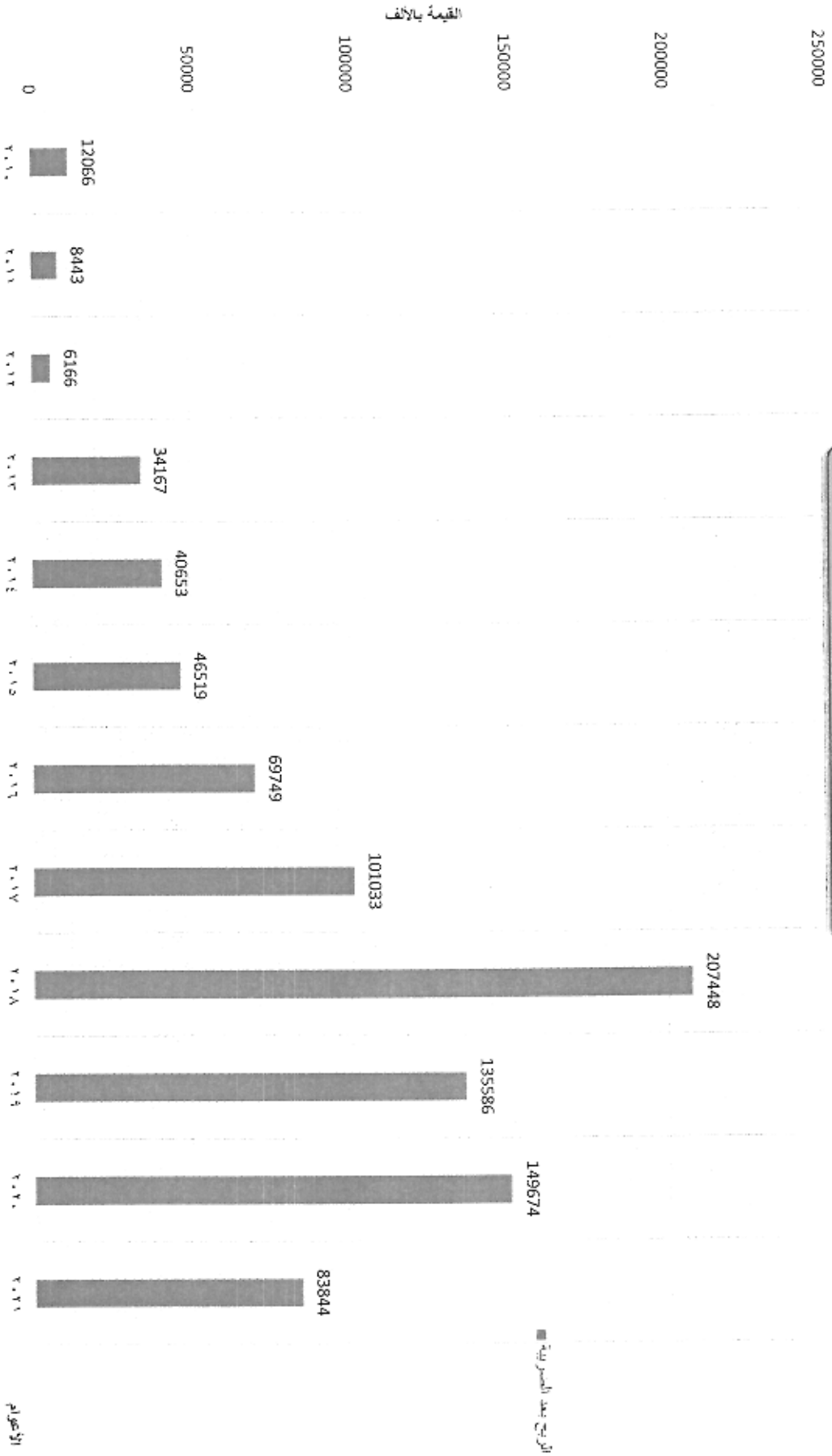


## التطور في صافي الأرباح قبل الضريبة

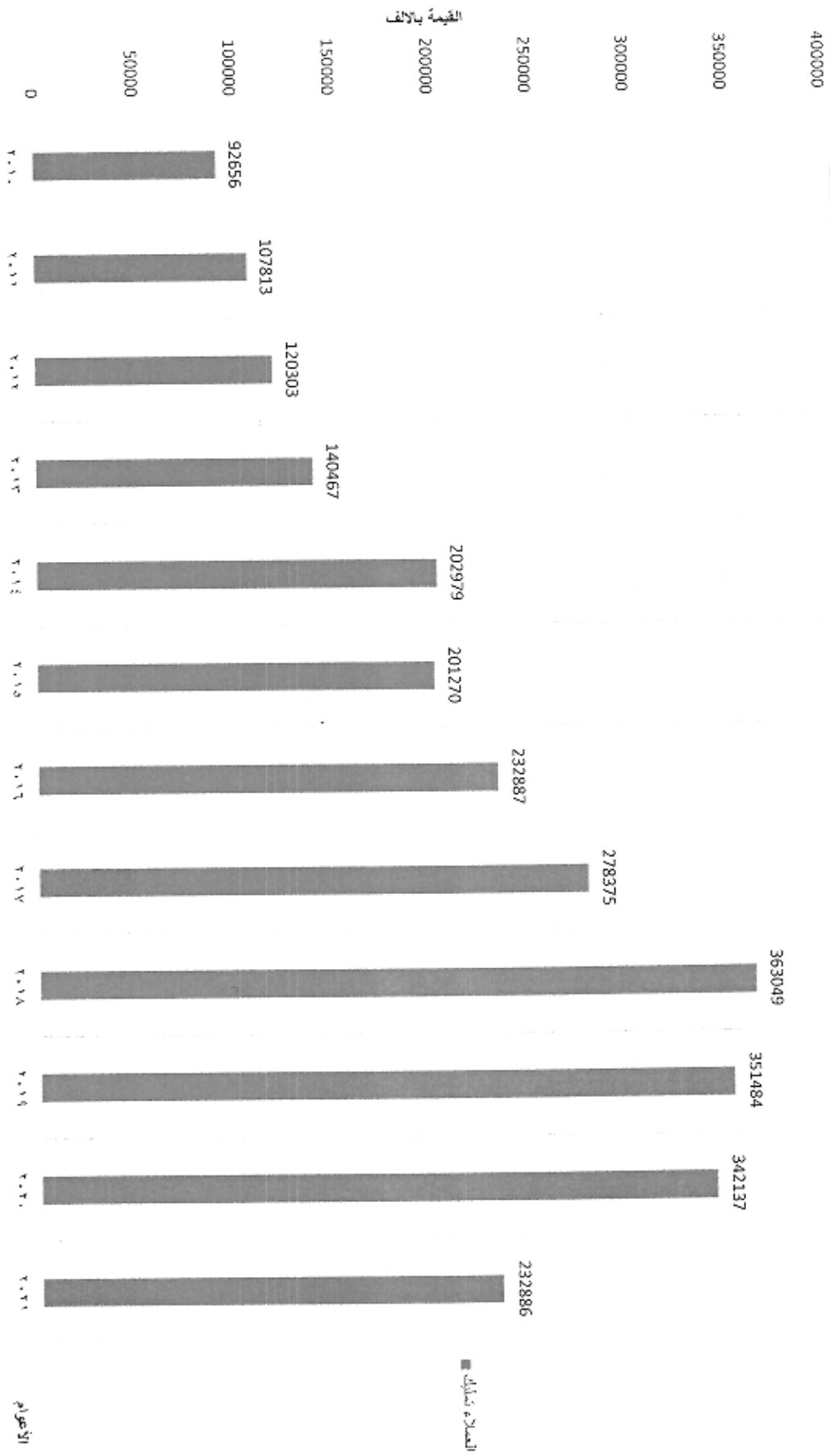




## التطور في صافي الأرباح بعد الضريبة



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



## 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 وهذه العمارات يوضحها البيان التالي :

م	العقار	العنوان	(م <sup>٢</sup> )
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	٣٢، ٣٤ 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 ) للعمارات 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 تنتهى عقودها بأحكام قضائية .

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

وتم التعامل مع بعض هذه الوحدات بعقود إيجار محدودة المدة وبقيمة إيجارية مرتفعة ومنها كالأتى :

رقم الشقة	العمارة	القيمة الإيجارية لعام ٢٠٢١ من تاريخ إسترداد الوحدات وإعادة تسعيرها	
		قديم	جديد
٧٠١	الإيموبيليا	١٤٣١	٣٥٥٢٠
٧١٥/٧٠٥/٧٠٣	الإيموبيليا	١١٧٥٨	٢٩٦١٦٠
٧١١	الإيموبيليا	١٢٠٨	٣٠٧٢٠
٧١٣	الإيموبيليا	١٨٩٦	٤٧٦١٦
٧٢١	الإيموبيليا	١٥٧٣	٣٢٠٠٠
٨١٥	الإيموبيليا	٢٥٩٢	٦٠٠٠٠
٧٨٠	الإيموبيليا	٢١٧٠	٦٠٠٠٠
٣ محل + ٤ وحدات	قصر النيل	١٦٤٠٠	١٤٤٠٠٠٠
٢٥٦/٢٤٦/٢٤٤	الإيموبيليا	١٠٦١٣	٣٣٢٠٠٠
الإجمالي		٤٩٦٤١	٢٣٣٤٠١٦

## 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 الإدارية 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 تقاطعي شارع النزهة وشارع الميرغنى عدد ١١٧ وحدة سكنية - ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup> مسطحات إدارية - محلات تجارية وقد بيعت بالكامل بخلاف الجراج (بكامل مسطح الأرض ) وهو مؤجر لحساب الشركة بخلاف حق التجريغ لبعض الملاك .

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

## 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 بمدخل منفصلة عبارة عن بدروم (جراج) أرضى تجارى وتسعة أدوار متكررة سكنية على تقاطعى شارع النزهة وشارع الميرغنى عدد ١١٧ وحدة سكنية - ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup> مسطحات أدارية - محلات تجارية وقد بيعت بالكامل بخلاف الجراج (بكامل مسطح الأرض ) وهو مؤجر لحساب الشركة بخلاف حق التجريغ لبعض الملاك .

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 المحلية 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 الردود عدد ٤ وحدات سكنية عدد ٩٦ وحدة سكنية وجراج وبيعت بالكامل .

- عدد ١١ عمارة بالتورنج حدائق الأهرام : كل عمارة أرضى و ٤ 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

القيمة بالآلاف جنيه

المشروع	وحدات سكنية	محلات	قطع أراضي	مساحة خالية	حضانة	إجمالي القيمة البيعية ٢٠٢١
٦ أكتوبر جاردينيا الشمس	١١١	٠	٢	٠	١	١٥٥٦.٥
مدينة نصر أولى	٠	٠	٠	١	٠	١٠٠
العمارات المؤجرة	٢	١	٠	٠	٠	٥٦٠٠
الإجمالي	١١٣	١	٢	١	١	١٦١٣.٥

أرض أكتوبر : تم بيع عدد ٢ قطعة بالمزادات العلنية .

مشروع مدينة نصر : مساحة خالية بدور الردود بالسطوح تم إستغلالها بمعرفة المشتري .

العمارات المؤجرة : تم تسوية عدد ١ محل بكورنيش النيل وعدد ٢ وحدة بعمارة الإيموبيليا .



## 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 (٥٠٤٩٦٢ متر مربع) لتقيم 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 القبالية 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 ) .

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 .

ونوضح أنه تم عمل الآتى :

- تم عمل خطة محددة لتحسين الموقع لما له الأثر على إسم الشركة والمبيعات .
- تم تعيين كوادر قادرة على التخطيط وإنجاز الأعمال بما يعكس إهتماماً بالعملاء .
- التعاقد مع شركة مبيعات وتسويق عقاري وعمل مكتب لانق للمبيعات
- تم عمل تصالح على قطع أراضي بالمرحلة الرابعة بإسترداد ٤ قطع أراضي بما يبلغ قيمته ٢٠ مليون جنيه تقريباً .

## المشروعات المستقبلية

مشروع العاصمة الإدارية الجديدة

" ORO "

عبارة عن قطعة الأرض رقم ( E4 ) بالحي السكنى ( R7 ) بالعاصمة الإدارية الجديدة ( نشاط سكنى متكامل ) بموجب إخطار التخصيص الصادر من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٣/٥ وبموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ ٢٠١٨/٦/١٣ وذلك لإقامة مشروع متكامل سكنى تجارى وفقاً للإشترطات الصادرة من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية البالغ مساحتها الكلية حوالى ( ٣٧.٧٦ ) فدان ( ١٥٨٦١٨.٦ م<sup>٢</sup> ) Gross Area تقريباً وذلك لإقامة مشروع مجمع سكنى متكامل فاخر مكون من :

- ٢٦ عمارة سكنية وتتكون كل عمارة من بدروم ( جراج ) وأرضى ( سكنى ) وسبعة أدوار متكررة .
  - مول تجارى إدارى مكون من عدد ٢ دور بدروم ودور أرضى و ٣ أدوار متكررة .
  - مبنى إدارى تجارى مكون من دور بدروم ودور أرضى و ٣ أدوار متكررة .
  - مبنى نادى مكون من ٢ دور بدروم ودور أرضى ودور أول .
  - مبنى مسجد يتكون من دور أرضى وميزانين .
- وذلك وفقاً للتراخيص الصادرة من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .
- وتم الإستعانة بمطور عقارى ( شركة أوليف ترى للمقاولات ) وهى شركة لها إسم وخبرة فى مجال التشييد والبناء والتطوير العقارى وتنفيذ إدارة المشروعات المتكاملة ذات الطابع المتميز .

## المنطقة المركزية

بمدينة ٦ أكتوبر

بالتعاون مع الشركة القابضة للتشييد والتعمير تم وضع خطة للتعامل على كامل مساحة المنطقة المركزية بمساحة ٥٠ فدان ، بحيث تكون شركة الشمس مسؤولة عن إدارة مساحة المنطقة المركزية بالكامل مقابل حصولها على نسبة إدارة وذلك لتعظيم الأرباح لجميع المشاركين في المنطقة المركزية .

### يخص شركة الشمس :

- عدد (٢) مول تجارى .
- عدد (٢) مول مختلط ( تجارى - سكنى - إدارى ) .
- عدد (١) مول إدارى .
- عدد (١) مركز طبى .
- عدد (١) محطة خدمة سيارات .

## مشروع "٢١" عمارة

بمدينة ٦ أكتوبر

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

نسبة المشاركة لشركة الشمس	نسبة المشاركة لشركة ميراد
٤٦%	٥٤%
٩٧ وحدة	١١٣ وحدة
٢م ١٣٠٨٣.٠٩٢	٢م ١٥٣٧٣.٢٨

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 .

## المساهمة في الشركات

( إستثمارات متاحة للبيع )

### شركة التعمير

شركة خاضعة لأحكام قانون الاستثمار تأسست هذه الشركة عام ١٩٧٦

رأس المال المصرح به ٣٠٠ مليون جنيه

رأس المال المصدر ٦٥٠١٣٤٩٠ جنيه بقيمة اسمية للسهم ١٠ جنيه للسهم .

هيكل الملكية في ٢٠٢١/١٢/٣١ :

الشركة المصرية للفنادق السياحية (ايجوث) ٧٠.٦١ %

شركة الشمس للإسكان والتعمير ١٤.٣٠ %

شركة المنتزة للمنشآت السياحية ١٠.٨١ %

مساهمون آخرون ٤.٢٨ %

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 جنيها تقريبا.

تمتلك شركة التعمير السياحي فندق شتاينجنبرجر ( موفنبيك الهرم سابقاً )

مستوى خمس نجوم على مساحة ٤٧٠٠٠ م<sup>٢</sup> في موقع متميز بواجهة المتحف

المصري الكبير وتمثال رمسيس بواجهة الاهرامات يتكون الفندق من ٢٤٠ غرفة

مزودة

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

تم الافتتاح للملحق الجديد في ٢٦ نوفمبر ٢٠١٣ بحضور وزير الاستثمار ورئيس وقيادات 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 .

وفي 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 لباك مصر ، كما تم تسوية معظم المشاكل القديمة وتخلصت الشركة من هذا العبء الثقيل كما تم مؤخراً تأجير الدور الأرضي والأول من البانوراما لبنك مصر .

#### نتائج أعمال الشركة :

أرباح صافية قبل الضريبة ٤.٧ مليون جنيه	
صافي ربح بعد الضريبة ٣.٥٢ مليون جنيه .	٢٠٢٠
أرباح صافية قبل الضريبة ٩.٠١٨ مليون جنيه	
صافي ربح بعد الضريبة ٨.٥٤ مليون جنيه .	٢٠٢١

المقترح هذا العام لتوزيعات الأرباح : توزيع حصة أولى ٥% من رأس المال المدفوع على المساهمين بقيمة ٦٠٧,٩٢٥,٦٠٧ جنيه ، نصيب شركة الشمس للإسكان والتعمير منها ٤١٨٤٨٩ جنيه .

## شركة ريل ماركت للتسويق

شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهى 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

تبلغ حصة شركة الشمس للإسكان والتعمير ٣٠% بعدد ٩٠٠٠٠٠ سهم وتم دفع مبلغ ٢.٢٥ مليون جنيه من حصة الشركة في رأس المال ، والزيادة في رصيد المساهمة بقيمة نصيب الشركة في الأرباح المرحلة والاحتياطيات للعام المالي ٢٠١٧ ، ٢٠١٨ بمبلغ ٦٤٥٦٢٩٣ جنيه .

كما بلغت إيرادات النشاط للعام المالي ٢٠١٩ لشركة ريل ماركت مبلغ وقدره ٣٥.٤ مليون جنيه وصافى خسارة بمبلغ ١.٣ مليون جنيه وكان نصيب شركتنا من هذه الخسائر مبلغ وقدره ٣٩١ ألف جنيه .

أما عن عام ٢٠٢٠ تم توزيع أرباح بمبلغ ٢.٣٠٠ مليون جنيه .

ولم يرد لنا إلينا نتائج أعمال العام المالي ٢٠٢١ .

القوائم المالية  
والإيضاحات المتممة  
للعام المالي  
٢٠٢١



شركة الشمس للإسكان والتعمير  
قائمة المركز المالي في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح رقم
٢.٠٢٥.١٦١	٣.١٩٥.٨٨٣	٣
-	٤٢.٥٧٧	(١) ٣
١.٢٢٦.٢٠٦	١.٢٠٠.٨١٤	٤
٦٩.١٤٩	٦٩.١٤٩	٥
٧.١٥٢.٥٢٠	٧.١٥٢.٥٢٠	(١) ٦
٨.٣١٤.٩٠٠	١٠.٠٢٨.٦١٤	٦ (ب)
٢٦٧.٩٥٧.٠١٢	١٨٠.٩٣٣.٠٣٦	(١) ٧
<u>٢٨٨.٧٥٤.٩٤٨</u>	<u>٢٠٢.٦٢٢.٥٩٣</u>	
١٢٨.٦٨٢.٥١٢	٢٥٤.١١١.٠٢٧	٨
٣.٠١٠.٣٨٠	٣.٠١٠.٣٨٠	(١) ١٠
٧٧٥.٠٣٠.٩٦٠	٧٦٨.٩٧٠.٣٤٠	(ب) ١٠
١٤٧.١٦٣.٩٢٢	١٣٢.٥٨٧.٤٨٠	١١
٨٥.٠٥٩.٢٢٨	٥٧.٤٦٢.٢٢٠	(ب) ٧
١١.٣٨٨.٧٩٦	٢١.١٠٥.١٠٢	١٢
٤١.٨٥٣.٦٣٩	٤٤.٤٤٩.٧٣٠	١٣
<u>١.١٩٢.١٨٩.٤٣٧</u>	<u>١.٢٨١.٦٩٦.٢٧٩</u>	
<u>١.٤٨٠.٩٤٤.٣٨٥</u>	<u>١.٤٨٤.٣١٨.٨٧٢</u>	
١٨١.٥٠٠.٠٠٠	١٨١.٥٠٠.٠٠٠	١٤
-	٤٥.٣٧٥.٠٠٠	
٢٤٥.٧٨٣.٤٧٤	٢٦٠.٧٥٠.٩٢٨	١٥
-٤.٩٣٣.٦٢٧	-٤.٩٣٣.٦٢٧	
٦٦.٤٠٩.٣٢٧	٩٦.٧١١.٨٤٨	
١٤٩.٦٧٤.٥٣١	٨٣.٨٤٤.٩٢٣	
<u>٦٣٨.٤٣٣.٧٠٥</u>	<u>٦٦٣.٢٤٩.٠٧٢</u>	
٢.٠٣١.١٠٣	٠	(١) ١٦
٣٤٩.٦١٠	٣٣٧.٦١٧	
١٩٦.٥٦٩.١٩٣	١٣٣.٠٣٩.٤٩١	(١) ١٧
٢٤٧.٠٨١.٩٢٣	٢١٧.٨٣٥.٥٥٦	(١) ١٨
<u>٤٤٦.٠٣١.٨٢٩</u>	<u>٣٥١.٢١٢.٦٦٤</u>	
٤.٦٩٨.٤١١	٧.٤٠١.١٦٣	١٩
٤٩٣.٨٠٩	٥.٠٦٨.٨٩٧	
-	٢٩.٨٢٩.٣٩٨	
١.٩٣٣.٢٨٢	٢.٠٣١.١٠٣	ب ١٦
١٣٢.٥٥٥.٣٩٦	١١٩.٣٣٥.٩٩٤	٢٠
٣٧.٤٩٨.٧١٤	٣٣.٤٢٢.٦٩١	ب ١٧
١٧٣.٥٥٨.٤٣٤	٢٤٦.٨١٥.٣٢٤	ب ١٨
٤٤.٠٥٤.١٥٠	٢٤.٤٣١.٣٧٠	٢١
٦٨٦.٦٥٥	١.٥٢١.١٩٦	
<u>٣٩٦.٤٧٨.٨٥١</u>	<u>٤٦٩.٨٥٧.١٣٦</u>	
<u>١.٤٨٠.٩٤٤.٣٨٥</u>	<u>١.٤٨٤.٣١٨.٨٧٢</u>	

الأصول  
الأصول غير المتداولة :  
أصول ثابتة . بالصافي  
أصول غير ملموسة - بالصافي  
إستثمارات عقارية . بالصافي  
إستثمارات مالية محتفظ بها  
إستثمارات مالية متاحة للبيع  
إستثمارات في شركات شقيقة  
أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام  
مجموع الأصول غير المتداولة  
الأصول المتداولة :  
عملاء شيكات مقطوعة  
أعمال مشاركة  
أعمال تحت التنفيذ  
أعمال تامة بغرض البيع  
أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام . بالصافي  
مدينون آخرون  
نقدية بالصندوق ولدى البنوك  
مجموع الأصول المتداولة  
إجمالي الأصول  
حقوق الملكية :  
رأس المال المصدر والمدفوع  
تحت حساب زيادة رأس المال  
إحتياطيات  
أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع  
أرباح مرحلة  
صافي ربح الفترة  
مجموع حقوق الملكية  
الإلتزامات غير المتداولة :  
قروض من البنوك  
الإلتزامات ضريبية مؤجلة  
أرباح وفوائد مؤجلة طويلة الأجل (تستحق بعد أكثر من عام)  
أوراق دفع بعد أكثر من عام  
مجموع الإلتزامات غير المتداولة  
الإلتزامات المتداولة :  
مخصصات  
موردون  
دائنو توزيعات  
الجزء المستحق خلال سنة من القروض طويلة الأجل  
دائنون آخرون  
أرباح وفوائد مؤجلة قصيرة الأجل  
أوراق دفع خلال عام  
ضريبة الدخل المستحقة  
إلتزامات ضريبية  
مجموع الإلتزامات المتداولة  
مجموع حقوق الملكية والإلتزامات



رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

د.م / محمد أحمد الديب

العضو المنتدب للشؤون المالية والإدارية  
محاسب / محمد أحمد جلال

المشرف على القطاع المالي  
محاسب / أحمد محمد سالم

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	إيضاح
٣٢٦,٩٧٢,٠٧٤	٢٢٣,٨٩٠,٠١٨	٢٢ تمبيعات وإيرادات نشاط
(٦٨,٢٢٣,٦٢١)	(٣٢,٤٠٥,٢٦٣)	٢٣ تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط
<u>٢٥٨,٧٤٩,٤٥٣</u>	<u>١٩١,٤٨٤,٧٥٦</u>	<b>مجمّل الربح</b>
٩,٠٠٩,٠١٠	٧,٣٥٢,٤٩٦	(أ) ٢٤ إيرادات أخرى
٤١٤,١٩٩	.	٢٤(ب) إيرادات / خسائر اوراق مالية " التعمير السياحي "
(٣٩١,٣٩٢)	١,٧٦٤,١٠٠	إيرادات / خسائر في شركات شقيقة
٢٩,٦٧٤	.	فروق إعادة تقييم استثمارات بغرض المتاجرة
(١٦,٨٠٦)	.	فروق إعادة تقييم العملة
(١٩,٩٧٦,٠٣٨)	(٢٢,٢٣٣,١٧٢)	٢٥ مصروفات إدارية وعمومية
(٦٠٢,٦٥٢)	(٦٧,١٠٠)	٢٦ مصروفات تسويقية
(٣,٠٨١,٤٧٢)	(٣,٠٤٩,٣١١)	٢٧ رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٩٥٣,٣٧٠)	(١,١٨٥,٧٢٥)	إهلاك الأصول الثابتة
(٢٥,٤٦٩)	(٢٥,٣٩٩)	إهلاك الأصول العقارية
.	(٤,٩٤٩)	إهلاك اصول غير ملموسة
(٢٤٧,١٩٨)	(١٥١,٧٢٠)	٢٨ مصروفات تمويلية
(٤٨,٢٧٧,٤٧٨)	(٦٢,٣٣٣,٠٦٧)	٢٩ فوائد مدينة & تعويضات
.	(٢,٧٠٢,٧٥٢)	مخصصات بخلاف الاهلاك
(٨٤١,٠٦٥)	(٥٨٣,٨٥٧)	مساهمة تكافلية
<u>١٩٣,٧٩٨,٣٩٦</u>	<u>١٠٨,٢٦٤,٣٠٠</u>	<b>الأرباح قبل الضريبة</b>
(٤٤,٠٥٤,١٥٠)	(٢٤,٤٣١,٣٧٠)	ضريبة الدخل
(٦٠,٧١٥)	١١,٩٩٣	ضريبة الدخل المؤجلة
<u>١٤٩,٦٧٤,٥٣١</u>	<u>٨٣,٨٤٤,٩٢٣</u>	<b>٣٠ ربح الفترة</b>
٠,٨٢	٠,٤٦	نصيب السهم من الأرباح

شركة الشمس للإسكان والتعمير

قائمة الدخل الشامل المنفردة للفترة من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
١٤٩,٦٧٤,٥٣١	٨٣,٨٤٤,٩٢٣	ربح الفترة
		الدخل الشامل الأخر
		الاستثمارات المالية المتاحة للبيع
		مجموع الدخل الشامل الأخر عن الفترة
<u>١٤٩,٦٧٤,٥٣١</u>	<u>٨٣,٨٤٤,٩٢٣</u>	إجمالي الدخل الشامل عن الفترة

شركة الشمس الإسكان والتعمير  
قائمة التغير في حقوق الملكية في ٢٠٢١/١٢/٣١

البيان	رأس المال	إحتياط قانوني	إحتياط نظامي	إحتياط عام واخري	إحتياط رأسمالي	إحتياط مشروعات	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	أرباح مرحلة	تحت حساب زيادة رأس المال	الفاصل القابل للتوزيع	رصيد الفترة
الرصيد في ٢٠٢٠/١٢/٣١	١٨١,٥٠٠,٠٠٠	٤٦,٤٦٤,٩٣٣	٤٩,٩٠٢,٩٢١	٣,٣٧٠,٠٢٨	٥٢٢,٥٢٥	١٤٥,٦٢٢,٠٥٨	(٤,٩٣٣,١٢٧)	٦٦,٤٠٩,٣٢٧	.	١٤٩,٦٧٤,٥٢٣	١٨١,٥٠٠,٠٠٠
تدعيم إحتياطي		٧,٤٨٢,٧٢٧	٧,٤٨٢,٧٢٧							(١٤,٩١٧,٤٥٤)	١٨١,٥٠٠,٠٠٠
توزيعات مساهمين										(٣٦,٢٠٠,٠٠٠)	١٨١,٥٠٠,٠٠٠
توزيعات عاملين										(١٢,٧١٦,٩١٥)	١٨١,٥٠٠,٠٠٠
توزيعات مجلس ادارة										(٧,٥٢٧,٩٢٥)	١٨١,٥٠٠,٠٠٠
تحت حساب زيادة رأس المال									٤٥,٣٧٥,٠٠٠		١٨١,٥٠٠,٠٠٠
أرباح مرحلة								٣٢,٧٧٧,٢٣٩			١٨١,٥٠٠,٠٠٠
تغير في حساب الأرباح المرحلة								(٣٢,٧٧٧,٢٣٩)			١٨١,٥٠٠,٠٠٠
أرباح الفترة											١٨١,٥٠٠,٠٠٠
الرصيد في ٢٠٢١/١٢/٣١	١٨١,٥٠٠,٠٠٠	٥٣,٩٤٨,٦٥٩	٥٧,٣٨٦,٦٤٨	٣,٣٧٠,٠٢٨	٥٢٢,٥٢٥	١٤٥,٦٢٢,٠٥٨	(٤,٩٣٣,١٢٧)	٩٦,١٨٦,٨٤٨	٤٥,٣٧٥,٠٠٠	١٤٩,٦٧٤,٥٢٣	١٨١,٥٠٠,٠٠٠

*(Handwritten signature)*

شركة الشمس للإسكان والتعمير

قائمة التدفقات النقدية في ٢٠٢١-١٢-٢١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
١٩٣,٧٨٩,٣٩٦	١,٨٠,٢٦٤,٣٠٠
٩٥٣,٣٧٠	١,١٨٥,٧٢٥
٢٥,٤٦٩	٢٥,٣٩٩
(٢٩٦٧٧٤)	٤,٩٤٩
(٥٢٣٥٠٢٣)	(١,٨٦٤,٥٥٣)
٤٨,٥٢٤,٦٧٦	٥٦,٤٢٨,١٥٣
١٦,٨٠٦	
	٢,٧٠٢,٧٥٢
(٥٤٥٥٩)	(١٩,٢٠٠)
٣٩١,٣٩٣	(١,٧١٣,٧١٤)
	(٢,٤٧٤,٧١٨)
٢٣٨,٣٨١,٨٥٤	١٦٢,٥٣٩,٠٩٣

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :

صافي ربح لفترة قبل لضريبة على الدخل

إهلاك لأصول ثابتة

إستهلاك الإستثمارات العقارية

استهلاك أصول غير مملوثة

فروق إعادة تقييم استثمارات مالية بغرض المتاجرة

فوائد دائنة . عائد ودائع

فوائد وأعباء تمويلية

فروق إعادة تقييم عملة

تدعيم مخصص ضرائب

المستخدم في قيمة الإنخفاض العملاء وأوراق القبض

التغير في إستثمارات شقيقة

التغير في حساب الأرباح المرحلة

التغير في رأس المال العامل

بيع أوراق مالية بغرض المتاجرة

النقص ( الزيادة ) في عملاء . قطع شيكات

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

مدفوعات لاستكمال نسبة الشركة في راس مال شركة ريل ماركتنج

فوائد مقبوضة

إيراد الاستثمار في شركات شقيقة

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

٣٣٤,٥٠٠	-
(١٢٨٦٨٢٥١٢)	(١٢٥,٤٢٨,٥١٥)
٢٦,٩٧٤,٤٧٤	٢٠,٦٣٧,٠٥٥
(٣٠١٠٣٨٠)	-
٢٤,١١٢,٢٣٧	١٠٥,٣٤٧,١٩٨
(٨١١٧٩٨١)	(٦٧,٦٠٥,٧١٥)
(٣١١٦٥٨٩٢)	(٩,٦٩٣,٢٤٦)
(٤٨٤٧٨١١٠)	(٥٦,٣٧٩,٢٣١)
(٣٨٥٠٥٣٦٠)	(٤٤,٠٥٤,١٥٠)
(٤٥٣٩٠٨)	٨٣٤,٥٤١
(٢٤١٨٩٦٤٥)	٤٤,٠١٠,٥٢٣
٧,١٩٩,٢٧٧	٣٠,٢٠٧,٥٥٣
(١٨٧٤٢٧)	(٤٢٨,٩٤٦)
-	(٢,٢٥٠,٠٠٠)
٥,٥١٣,٩١٤	١,٤٢٢,٠٣٢
-	٢,٣٠٠,٣٨٧
٥,٣٢٦,٤٨٧	١,٠٤٣,٤٧٣
(١٨٤٠١٥٠)	(١,٩٣٣,٢٨٢)
(٥٥٦١٨٨٧٢)	(٢٦,٧٢١,٦٥٣)
(٥٧٤٥٩٠٢٢)	(٢٨,٦٥٤,٩٣٥)
(٤٤,٩٣٣,٢٥٨)	٢,٥٩٦,٠٩١
(١٦,٨٠٦)	-
٨٦,٨٠٣,٧٠٣	٤١,٨٥٣,٦٣٩
٤١,٨٥٣,٦٣٩	٤٤,٤٤٩,٧٣٠



• المبلغ الخاص بالمسدد من توزيعات الأرباح

## - 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 واستنجاز 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 ١٢/٩/١٩٩٨ ، 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

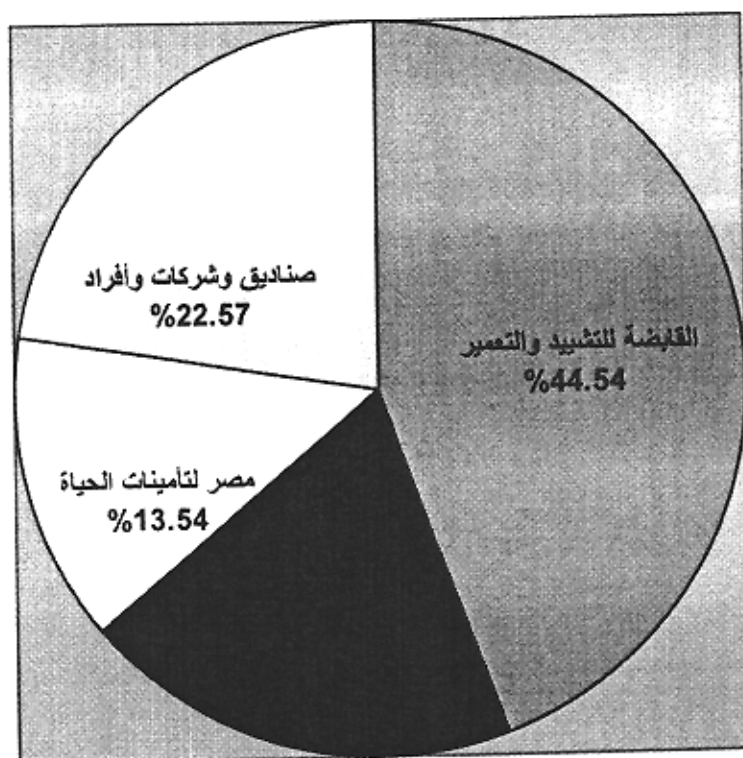
ز- القيد في نظام الحفظ المركزي : تم قيد أسهم الشركة في نظام الحفظ المركزي لدي شركة مصر للمقاصة والتسوية والحفظ المركزي والتعامل عليها اعتباراً من ٣/١٢/٢٠٠٠ .

رأس المال للشركة :

المصرح به	٥٠٠ مليون جنيه
المصدر والمدفوع	١٨١.٥ مليون جنيه

هيكل الملكية :

النسبة	عدد الأسهم	المالك
%٤٤,٥٤	٨.٨٣٦.٠٩٨	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
%١٩,٣٥	٣.٥١١.٨٢٩	شركة مصر للتأمين
%١٣,٥٤	٢.٤٥٧.٤٩٩	شركة مصر لتأمينات الحياة
%٢٢,٥٧	٤.٠٩٧.٦٢١	صناديق وشركات وأفراد
%١٠٠	١٨١٥.٠٠٠	الإجمالي



## ٢- السياسات المحاسبية الهامة

### (أ) العرف المحاسبى

تعد القوائم المالية وفقا لمبدأ التكلفة التاريخية ووفقا 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.

### (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 وتدرج ببند منفصل ضمن الإيرادات بقائمة الدخل.
- تكاليف الصيانة والإصلاح يتم تحميلها على قائمة الدخل عن الفترة المالية التي حدثت فيها.
- تكلفة التجديدات الجوهرية يتم رسمتها 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 الانتاجى المتبقى للأصل أو على مدار العمر الانتاجى المتوقع لهذه التجديدات أيهما أقل.
- يتم الاعتراف بتكلفة استبدال جزء من أصل ثابت ضمن القيمة الدفترية للأصل إذ كان من المتوقع الحصول على منفعة اقتصادية منه فى المستقبل مع إمكانية قياس التكلفة بدقة واستبعاد 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.



#### (د) 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.

#### (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 التغير 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، وذلك 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) أذون الخزانة المصرية

تدرج أذون الخزانة بالقوائم المالية بقيمتها الاسمية بعد خصم قيمة ما لم يستحق بعد من العوائد.

(ج) العملاء وأوراق القبض والمدينون

يتم تسجيل العملاء وأوراق القبض والمدينون المتنوعون بالقيمة الاسمية وتظهر مخصصاً منها أية مبلغ من المتوقع عدم تحصيلها (الانخفاض في قيمة العملاء) ويتم تحميل قائمة الدخل بقيمة التدعيم اللازم للانخفاض 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 الاقتطاع متى بلغ الاحتياطي قدرًا يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن ذلك يتعين العودة إلى الاقتطاع.
- ٢- يجنب مبلغ ١٠% على الأكثر من الأرباح لتكوين احتياطي نظامي لمواجهة الأغراض التي يحددها مجلس الإدارة ويوقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرًا يوازي ٥٠% من رأس مال الشركة المصدر ومتى نقص الاحتياطي عن ذلك تعين العودة إلى الاقتطاع.
- يستعمل الاحتياطي بقرار من الجمعية العامة بناء 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 التصورات 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 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 تغييرات 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 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.

(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 المكتونة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي مخصومة من حقوق المساهمين كما تدرج الفروق الناتجة عن التعامل في هذه الأسهم ضمن حقوق المساهمين في بند الإحتياطي العام.

(ف) الضرائب

تحسب الضرائب وفقاً 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 طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً 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 للبيع 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 بإجمالي 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.

(ط) المعاملات مع الأطراف ذوي علاقة :

تثبت المعاملات مع أطراف ذوي علاقة التي تقوم بها الشركة في إطار المعاملات العادية طبقاً للشروط التي يحددها مجلس الإدارة وبنفس أسس التعامل مع الغير .

## 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 والالتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لتقييمها 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 بالعقود 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 بالجنيه المصري .

لا توجد خطورة على الشركة فالتعاملات بالجنيه المصري .

### ج - خطر الفوائد :

يتمثل خطر الفوائد في أن تؤثر التغيرات في أسعار الفوائد عكسياً على نتيجة الأعمال وتقييم 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 وتقييم الأصول والالتزامات المالية .

#### د - خطر السيولة :

يتمثل خطر السيولة في جميع العوامل التي تؤثر على قدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها في تواريخ استحقاقها ، وضيق 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 .





٤ - الاستثمار العقاري :

التكلفة في ٢٠٢٠-١-١	محول من الانتاج التام	محول للانتاج التام	الاجمالي في ٢٠٢٠-١٢-٣١	مجموع الاهلاك في ٢٠٢٠-١-١	اهلاك الفترة	استيعادات
٢٠٠٢٤,١٠٤	٢,٣٩٠,١٨٥	٦٢٣,٩١٩	(٢٧,٦٠٣)	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
(٣٢,١٨٩)	٢,٣٦٢,٥٨٢	(٤,٥٨٦)	٦٢٩,٣٣٣	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
٢,٩٩١,٩١٥	١,٧٦١,٢٧٢	٠	١,٧٦٥,٧٠٩	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
١,٧٧٦,٢٧٢	٢٥,٤٦٩	٠	٥٩٦,٨٧٣	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
٢٥,٤٦٩	٠	٠	٦٢٨,٩١٣	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
(٢١,٠٣٢)	(٢١,٠٣٢)	٠	١,٧٦٥,٧٠٩	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
١,٧٦٥,٧٠٩	٠	٠	١,٧٦٥,٧٠٩	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
١,٢٢٦,٢٠٦	٠	٠	٥٩٦,٨٧٣	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
١,٢٦٢,٨٣٢	٠	٠	٦٢٨,٩١٣	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
٢,٩٩١,٩١٥	٢,٣٦٢,٥٨٢	٦٢٩,٣٣٣	٢,٣٦٢,٥٨٢	٦٢٩,٣٣٣	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
(١٨,٢٣٦)	(١٨,٢٣٦)	٠	(١٨,٢٣٦)	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
٢,٩٧٣,٦٧٩	٢,٣٤٤,٣٤٦	٦٢٩,٣٣٣	٢,٣٤٤,٣٤٦	٦٢٩,٣٣٣	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
١,٧٦٥,٧٠٩	١,٧٦٥,٧٠٩	٠	١,٧٦٥,٧٠٩	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
٢٥,٣٩٩	٢٥,٣٩٩	٠	٢٥,٣٩٩	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
(١٨,٢٤٣)	(١٨,٢٤٣)	٠	(١٨,٢٤٣)	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
١,٧٧٢,٨٦٥	١,٧٧٢,٨٦٥	٠	١,٧٧٢,٨٦٥	٠	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١
١,٢٠٠,٨١٤	٥٧١,٤٨١	٦٢٩,٣٣٣	٥٧١,٤٨١	٦٢٩,٣٣٣	٠	٢٠٢٠-١٢-٣١

(1)٣ - اصول غير ملموسة - بالصفحة

٢٠ % بر اضع حاسب

	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٠/١٢/٣١
اجمالي التكلفة في ٢٠٢١-١-١	٠	٠
الإضافات خلال الفترة	٤٧,٥٢٦	٠
استيعادات خلال الفترة	٠	٠
الرصيد في ٢٠٢١-١٢-٣١	٤٧,٥٢٦	٠
مجمع الإهلاك في ٢٠٢١-١-١	٠	٠
إهلاك الفترة	٤,٩٤٩	٠
استيعاد و تحويل خلال الفترة	٠	٠
مجمع الإهلاك في ٢٠٢١-١٢-٣١	٤,٩٤٩	٠
صافي القيمة الدفترية ٢٠٢١-١٢-٣١	٤٢,٥٧٧	٠

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	٥ إستثمارات مالية محتفظ بها
٦٩,١٤٩	٦٩,١٤٩	

سندات إسكان حكومية لا ترد قيمتها ويقتصر حق الشركة على العائد فقط ولا يجري 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

٧,١٥٢,٥٢٠	٧,١٥٢,٥٢٠	٦ (أ). إستثمارات بأوراق مالية متاحة للبيع

قيمة الاستثمارات 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 الف متر وجاري حالياً 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 وقد قررت الجمعية العمدة العادية بتاريخ ٢٠٢١/٦/٢٨ عدم توزيع ارباح عن العام المالي ٢٠٢٠ وتحويلها الي الأرباح المرحله.

٨,٣١٤,٩٠٠	١٠,٠٢٨,٦١٤	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 وأساس 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 سداد مبلغ ٢,٢٥ مليون جنيه من حصة الشركة في رأس المال عند التأسيس ، مبلغ ٢,٢٥ مليون جنيه بتاريخ ٢٠٢١-٩-٢٨ ، والزيادة في رصيد المساهمة هي قيمة نصيب الشركة في الأرباح المرحلة والإحتياطيات للعام المالي ٢٠١٧ ، ٢٠١٨ بمبلغ ٦٤٥٦٢٩٤ جنيه و(النقص) للعام المالي ٢٠١٩ بمبلغ ٣٩١٣٩٣ وكذلك النقص بمبلغ ٥٣٦٢٨٧ جنيها عن العام المالي ٢٠٢٠ ، وتقييم إستثمارات الشركة في شركة ريل ماركتنتج بطريقة حقوق الملكية طبقاً للمعيار المحاسبي .

إيضاحات لمتمة للقوائم المالية في ٢٠٢١/٢٢/٣١

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	
		٧ (أ) أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام :
٢٦١,٣١٩,٣٤٨	١٧٩,٥٨٥,٤٨٤	عملاء *
٦,٧٣٧,٧٦٤	١,٣٤٧,٥٥٢	أوراق قبض **
<u>٢٦٧,٩٥٧,٠١٢</u>	<u>١٨٠,٩٣٣,٠٣٦</u>	

\* قيمة أقساط مبيعات أجلة بنظام التقسيط لمدة أكثر من عام حتى عشر سنوات من تاريخ المركز المالي .  
 \*\* قيمة عدد (١) الشيكات الأجلة والخاصة بقيمة التعويض من شركة النصر للأعمال المدنية طبقاً لقرار التحكيم عن عملية تنفيذ ٢٦ عمارة " جاردينيا الشمس " بالساحس من أكتوبر " استحقاق ٢٢-١-٢٠٢٣ .

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

رصيد العملاء وأوراق القبض المستحق ٥٧,٤٦٢,٢٢٠ جنيه بعد استبعاد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها وفقاً للأتي :

٧٧,٣٧٨,٦٠٢	٤٨,٢٤٥,٥٣٩	عملاء تملك ( أقساط تستحق خلال العام ) *
٣,٥٣٩,١٣١	٥,٠٥٥,٩٨٦	عملاء مستأجرين ( متأخرات ) *
<u>٨٠,٩١٧,٧٣٣</u>	<u>٥٣,٣٠١,٥٢٥</u>	اقساط عملاء تستحق خلال عام
٥,٣٩٠,٢١٢	٥,٣٩٠,٢١٢	أوراق قبض **
<u>(١,٢٤٨,٧١٧)</u>	<u>(١,٢٢٩,٥١٧)</u>	يخصم : مخصص ديون مشكوك في تحصيلها *
<u>٨٥,٠٥٩,٢٢٨</u>	<u>٥٧,٤٦٢,٢٢٠</u>	اقساط عملاء وأوراق قبض 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 تضمنت العقود مع المشترين " أن البيع غير نهائي إلا باستكمال 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 " مقالة ٢٦ عمارة بمشروع جار دنيا الشمس بأكتوبر " .

٢٠٢١-٢٠٢٠

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	٨ عملاء شيكات مقطوعة
١٢٨,٦٨٢,٥١٢	٢٥٤,١١١,٠٢٧	

بموجب العقد المبرم بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي بتاريخ ٢٠٢٠/٣/٥ والخاص بشراء محافظة عقارية بمبلغ ٩٢٩٢.٥٥٥ جنيه ، وكذلك عقد شراء محافظة عقارية من ذات البنك بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٨ بمبلغ ٥٣٨٣.٣٨١ جنيه ، وكذلك عقد شراء محافظة عقارية من ذات البنك بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٥ بمبلغ ١٠٥٨٦٤٦٩٠ جنيه والعقد المبرم بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٨ بمبلغ ٥٣.٢٧٢٢٠ لمشروع جاردينيا الشمس وكذلك عقد إتفاقية خدمات تحصل والذي بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقود المحافظ العقارية نيابة عن البنك

مصرفات ادارية	الفرق (فوائد مدينة )	القيمة الحالية للشيكات	القيمة الاسمية للشيكات	البيان
٣١٤,٦٣٨	٢٩,٩٩٢,٨٦٧	٦٢,٦١٣,٠٥٠	٩٢,٩٢٠,٥٥٥	المحافظة الاولى ٢٠٢٠-٣-٥
١٧٧,٧٢٩	١٨,٢٨٤,٥٢٠	٣٥,٣٦٨,١٣٢	٥٣,٨٣٠,٣٨١	المحافظة الثانية ٢٠٢٠-٩-٨
٤٩٢,٣٦٧	٤٨,٢٧٧,٣٨٧	٩٧,٩٨١,١٨٢	١٤٦,٧٥٠,٩٣٦	اجمالي عام ٢٠٢٠
٣٤٥,٤٠٠	٣٦,٨٠١,٤٩١	٦٨,٧١٧,٧٩٩	١٠٥,٨٦٤,٦٩٠	المحافظة الثالثة ٢٠٢١-٣-٢
١٦٧,٧٦١	١٩,٤٧٤,٩٤٢	٣٣,٣٨٤,٥١٧	٥٣,٠٢٧,٢٢٠	المحافظة الرابعة ٢٠٢١-٩-٢٨
٥١٣,١٦١	٥٦,٢٧٦,٤٣٣	١٠٢,١٠٢,٣١٦	١٥٨,٨٩١,٩١٠	اجمالي عام ٢٠٢١

إيصاحات العتمة للقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	
		١٠. أعمال مشاركة :
		. مشروع ٢١ عمارة مشاركة مع شركة ميراد العقارية بمشروع جاردينيا الشمس :
١,٣٢٩,١٣٥	١,٣٢٩,١٣٥	الأرض
١,٢١٥,٤٩٦	١,٢١٥,٤٩٦	المرافق
٤٦٥,٧٤٩	٤٦٥,٧٤٩	تعليلات الدور الرابع
<u>٣,٠١٠,٣٨٠</u>	<u>٣,٠١٠,٣٨٠</u>	الإجمالي

١٠. أعمال تحت التنفيذ :

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	
		. مشروع جاردينيا الشمس :
		قطع ارض
٧٤٤,٠٥٩	٦٨٤,٨٨١	المرافق والمصروفات الاخرى
٦١٩,٠٩٥	١,٠٩٦,٣٤٣	أعمال منفذة " شركات المقاولات "
١٠,٤٩٣,٦٠٧	.	رسوم تعلية الدور الرابع ( سدد لجهاز أكتوبر)
٨٩٣,٣٩	.	إستشاريون . مصروفات متنوعة . أجور
١,٨٥٠,٤٦٩		منطقة الخدمات المركزية
٢٩٢,٥٩٧	٤٥٥,٦١٦	ارض المنطقة المركزية
٤,٠٨٠,٠٦٢	٤,٠٨٠,٠٦٢	إجمالي مشروع جاردينيا الشمس
<u>١٨,١٦٩,٢٢٨</u>	<u>٦,٣١٦,٩٠٢</u>	

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

. مشروع العاصمة الإدارية الجديدة " ORO " :

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	
٧٢٣,٣٠٠,٨١٦	٧٢٣,٣٠٠,٨١٦	الأرض
١٨,٠٨٢,٥٢٠	١٨,٠٨٢,٥٢٠	ودبعة صيانة
٤,٧٥٧,١٧٣	٩,٢٥٦,٦٣٥	أعمال منفذه " السور "
٨,٤٦٠,٩٠٧	٩,٧٥٣,١٥١	إستشاريون . م متنوعة . أجور
٢,٢٦٠,٣١٦	٢,٢٦٠,٣١٦	هيئة المجتمعات العمرانية
<u>٧٥٦,٨٦١,٧٣٢</u>	<u>٧٦٢,٦٥٣,٤٣٨</u>	إجمالي مشروع سولانا
<u>٧٧٥,٠٣٠,٩٦٠</u>	<u>٧٦٨,٩٧٠,٣٤٠</u>	الإجمالي

٢٢

١١. أعمال تامة بغرض البيع (المخزون) : ٣١-١٢-٢٠٢١ ٣١-١٢-٢٠٢٠

رصيد الأعمال التامة بالتكلفة مبلغ ١٣٢,٥٨٧,٤٨٧ جنيها في ٢٠٢١/١٢/٣١ وفقاً لما يلي :

جاردينيا الشمس

٩٦٩,٦٦٦	٩٦٩,٦٦٦	مشروع ٢٢ عمارة " ٤ وحدات "
٢,٧٩٢,٠٤٨	١,٠٠٣,٣٩٠	مشروع ٧٢ عمارة " ٥ وحدة "
٤٦٥,٩٩٧	٤٦٥,٩٩٧	مشروع ٧٠ عمارة " ٥ وحدة "
١٣٣,٦٤٩,٥٢٤	١٢١,٥٩٧,٩٤٧	مشروع ٨٥ عمارة " ٤٣٣ وحدة "
١,٠٥٨,٨٩٧	١,٠٥٨,٨٩٧	إسكان المعراج " ٧ وحدات * "
٣٥٥,١١٧	٣٥٥,١١٧	مدينة نصر " جراج "
١٢,٦١٥	١٢,٦١٥	القبة " محل "
١٢,٤٣١	١٢,٤٣١	أكتوبر منخفض التكاليف ( ١ وحدة )
.	١٩,٢٠١	الإيموبيليا مخزن
٣,٧٥٠,٠٠٠	٣,٧٥٠,٠٠٠	الإيموبيليا " ٢ محل أرقام ٩ ، ١٠ "
٦٨٠,٠٠٢	٦٨٠,٠٠٢	المبتديان " ٣ وحدة "
١٨٣,٦٥٦	١٨٣,٦٥٦	جراج الميرغني
٨١٤,٤٤٥	٨٢٦,٨٧٧	قصر النيل " ٤ وحدة "
١٧٨,٢٩٦	١٧٨,٢٩٦	عبد الخالق ثروت " ٢ وحدة "
١١٣,٧٢٣	١١٣,٧٢٣	كورنيش النيل " ٢ مخزن "
٥٢٠,٠٠١	٥٢٠,٠٠١	القصر العيني ( وحدة )
٨	٨	وحدات بالعمارات القديمة **
١٤٥,٥٥٦,٤٢٦	١٣١,٧٤٧,٨٢٤	
١,٦٠٧,٤٩٦	٨٣٩,٦٥٦	
١٤٧,١٦٣,٩٢٢	١٣٢,٥٨٧,٤٨٠	

أرض ٦ أكتوبر. المرحلة الرابعة ٥ قطع

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

العمارات القديمة وحدات تم تنازل عن مستأجريها عن عقد الإيجار 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 كالتالي :

. عمارة الإيموبيليا ( ٢ وحدة ٢. محل أرقام ١٣ ، ١٤ ، ٨ ، ٧ ) .

. عمارة القصر العيني ( ١ وحدة . ١ محل ) . عمارة عدلي ( ١ مخزن - ١ وحدة ) .

الإيصاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	
		<u>١٢ مدينون آخرون :</u>
٢.١٠٨.٧٥٤	١,٧٨٩,٩١٤	محكمة عابدين وجنوب القاهرة *
-	١,١٦٢,٥٠٠	تشويينات
٥,٥٤٧,٩٦٠	٩,٩٧٣,٦٢١	أرصدة مدينة متنوعة
٥٤١,٦٩١	٦,٥٦٩,١٩٨	تأمينات لدى الغير
٢,٥٠٠,٧٨٩	٢٩٨,٥٠٤	دفعات مقدمة
٥٤٦,٩٦٩	٩٨٩,٤٩٠	إيرادات مستحقة
١٤٢,٦٣٣	٣٢١,٨٧٥	ضريبة خصم منبع
<u>١١,٣٨٨,٧٩٦</u>	<u>٢١,١٠٥,١٠٢</u>	

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

إيرادات مستحقة عبارة عن ٧٠٩,٩٠٦ جنيها فوائد مستحقة بنوك و ارباح عن شركة التعمير السياحي بمبلغ ٢٧٩,٥٨٤ جنيها .

١٣ النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة :

١٤,٢٥٢	٥,٨١٢	الخزينة
٣,٩٤٤,٠٧٧	١١,١٤٦,٥٧٢	حسابات جارية بالبنوك
٣٧,٨٩٥,٣١٠	٣٣,٢٩٧,٣٤٦	ودائع لأجل بالبنوك
<u>٤١,٨٥٣,٦٣٩</u>	<u>٤٤,٤٤٩,٧٣٠</u>	

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



الإيضاحات المضمنة للقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	٤ رأس المال
١٨١,٥٠٠,٠٠٠	١٨١,٥٠٠,٠٠٠	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	٨٠٨٣٦,٩٨	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
%١٩,٣٥	٣٥١١٨٢٩١	شركة مصر للتأمين
%١٣,٥٤	٢٤٥٧٤٩٩٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
%٢٢,٥٧	٤٠٩٧,٦٢١	صناديق وشركات وأفراد
%١٠٠	١٨١٥٠,٠٠٠	الإجمالي

١٥ الاحتياطات :

٤٦,٤٦٤,٩٣٢	٥٣,٩٤٨,٦٦٣	قانوني
٤٩,٩٠٢,٩٢١	٥٧,٣٨٦,٦٤٤	نظامي
٥٢٣,٥٣٥	٥٢٣,٥٣٥	رأسمالي
١٤٨,٨٩٢,٠٨٦	١٤٨,٨٩٢,٠٨٦	اخرى
٢٤٥,٧٨٣,٤٧٤	٢٦٠,٧٥٠,٩٢٨	

١٦ (أ) قروض طويلة الأجل

٢,٠٣١,١٠٣ - 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 ممثلة 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 .

١,٩٣٣,٢٨٢ ٢,٠٣١,١٠٣ (ب) قسط قرض يستحق خلال عام

قسط بنك الاستثمار القومي المستحق في ٢٠٢٢/٦/٣٠

عن الفترة ( ٢٠٢١/٧/١ - ٢٠٢٢/٦/٣٠ ) ويتم السداد بانتظام .

٢٠٢١/١٢/٣١ ٢٠٢١/١٢/٣١  
١٩٦,٥٦٩,١٩٣ ١٣٣,٠٣٩,٤٩١

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

٣٧,٤٩٨,٧١٤ ٣٣,٤٢٢,٦٩١

١٧ ( ب ) أرباح وفوائد تستحق خلال عام  
خلال عام ٢٠٢١ من مبيعات التقسيط

٢٤٧,٠٨١,٩٢٣ ٢١٧,٨٣٥,٥٥٦

١٨ ( أ ) أوراق دفع بعد أكثر من عام

٢١٧,٨٣٥,٥٥٦ جنيه لصالح البنك العقاري المصري العربي حيث يتم سدادها على دفعات شهرية غير متساوية ( عن شيكات القطع ) .

١٨ ( ب ) أوراق دفع خلال عام

٢٤٦,٨١٥,٣٢٤	٢٠٢١/٣-١٢	بأقي قيمة القسط الثالث بتاريخ
٦٨,٣٣٠,٠٨٢	٢٠٢٢/٣-١٢	القسط الرابع المستحق في
١٣٢,٦٠٥,١٤٩		ودبعة الصيانة الخاصة بالقسط الرابع
٣,٦١٦,٥٠٥		المبالغ الخاصة بالبنك العقاري عن عام ٢٠٢٢
٤٢,٢٦٣,٥٨٨		

١٩ المخصصات

٢٠٢١/١٢/٣١	رد	تدعيم	٢٠٢١/١/١	مخصص ضرائب
٧,٤٠١,١٦٣	-	٢,٧٠٢,٧٥٢	٤,٦٩٨,٤١١	

المخصص مكون لمقابلة إلتزامات ضريبية قد تنشأ عن السنوات التي هي محل خلاف مع مصلحة الضرائب ونرى كفاية هذا الرصيد .

الإيضاحات المتضمنة للقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	٢٠ - دلتون أخرون :
١٠٠,٦٢,٠٣٣	٣,٨٣٣,٦٠٤	تأمينات لغير
١٠٣,٤٧٤	١٦٨,٧١٩	جاري هيئة تأمينات
١٣٨,٩٤٧	١٢٤,٨٤٥	دائنا مبالغ مستقطعة
١٤,٩٠٧,١١٢	٢١,٤٩٩,٧٣٤	تأمينات مقاولين وتعليقات أعمال
٥١,٦٩٢,٨٠٨	٤٨,٦٠٣,٣٤٨	إستكمال أعمال لمشروع جاردينيا الشمس
٢,٩٠٧,٤٠٥	٣,٠٢٦,٢٦٧	إتحاد ملاك ( مشروعات الشركة ) تحت التصرف
٦٤,١٥٠	٦٤,١٥٠	تسجيل أراضي
٢٦,٢١٢,٥٢٨	٣٦,٧٤٩,٩٧٩	مستحقات لجهات متنوعة
٢٧,٢٦٤,٦١٨	٥,٢١٢,٩٤٩	مقدمات وعرايين
١٠٠,٣٢١	٥١,٣٩٩	فوائد قرض بنك الإستثمار القومي
<u>١٣٣,٥٥٥,٣٩٦</u>	<u>١١٩,٣٣٥,٩٩٤</u>	
<u>٤٤,٠٥٤,١٥٠</u>	<u>٢٤,٤٣١,٣٧٠</u>	٢١ ضريبة الدخل المستحقة

قيمة الضريبة المحتسبة طبقاً لأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ .

الحسابات الخيرية لفوائد الخيرية في ٢٠٢١/١٢/٣١

٢٠٢٠/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	
		<b>٢٢ المبيعات وإيرادات النشاط :</b>
١٤,٥٥٠,٣٩٧	٢,٨١٩,٤٣١	عقارات قديمة (١ بوفية / ٢ وحدة)
	١,٠٠٠,٠٠٠	م نصر (مساحة خالية)
٣٧٨,٦٩٥		المعراج
١,٣٠٠,٠٠٠		المندرية
	٢,٢٩٦,٠٠٨	حضانة جارونيا
١٠٩,٨٤٠,٧٠٦	٥٥,٦٠٩,٥٦٣	جارونيا الشمس (١١ وحدة وم خالية)
٥,١٦٨,٢٣٦	٢,٣٢٧,٥٦٨	أراضي (٢ قطعة)
<b>١٣١,٢٣٨,٠٣٤</b>	<b>٦٤,١٥٢,٥٧٠</b>	
٧٩,٥٩٩,٣٢٨	٣٦,٩٢٩,٥٤٨	أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة)
٦٦,٩٩٤,٤٣٨	٧٠,٢١٦,٠١٩	أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة قطع شبكات)
٤٦,٥٥١,٠٦١	٦٠,٠٥٩,٤٣٧	أرباح من مبيعات تقسيط (مبيعات عام قطع شبكات)
	١,٩٨٧,٠١٦	إيجارات دائنة (إيجار جديد)
٥٠٨,١٧٣	٧٠٠,٥٧٨	إيجارات دائنة (عقارات قديمة)
٦,٧٥٩,٢٥٢	٦,٤٢٤,٣٦٠	خدمات مؤداه متصلة بالنشاط
<b>٣٣١,٦٥٠,٢٨٦</b>	<b>٢٤٠,٤٦٩,٥٢٨</b>	
(٤,٦٧٧,٢١٢)	(١٦,٣٧٤,٤١١)	يخصم : خصم مسموح به ، مردودات*
	(٢٠٥,٠٩٩)	يخصم (خصم فوائد قطع)
<b>٣٢٦٩٧٣,٧٤</b>	<b>٢٢٣,٨٩٠,٠١٨</b>	<b>إجمالي المبيعات وإيرادات النشاط</b>

المصاحف المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢-٢٠٢٠/١٢

٢٣ تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط :

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	
١,٠٢٢,٥٥٦	٢	عقارات قديمة
٣٤٧,٥١١	.	المعراج
٢٥,٤٥٧	.	المنذرة
.	٣٢٣,٥٥٥	حضانة جاردينا
٦٤,٩٢٨,٥٩٠	٣١,٧٩٣,٧٠٨	جاردينا الشمس (إسكان)
١,٨٩٩,٥٠٧	٢٨٧,٩٩٧	أراضي
<u>٦٨,٢٢٣,٦٢١</u>	<u>٣٢,٤٠٥,٢٦٢</u>	

٢٤ (أ) الإيرادات الأخرى :

٥,٢٣٥,٠٢٣	١,٨٦٤,٥٥٢	فوائد دائنة ( عائد ودائع . حساب يومي )*
٢,١٥٥,٥٨٥	٤,٧٠٢,٩١٨	تعويضات وغرامات
١,٦١٨,٤٠٢	٧٨٢,٦١١	إيرادات متنوعة
-	٢,٤١٥	إيرادات اوراق مالية سندات اسكان
<u>٩,٠٠٩,٠١٠</u>	<u>٧,٣٥٢,٤٩٦</u>	

٤١٤١٩٩

-

٢٤ (ب) إيرادات أوراق مالية " التعمير السياحي

المصروفات المتضمنة للقوائم المالية في ٢٠٢١/٢٠٢٠

٢٠٢٠-١٢-٣١	٢٠٢١-١٢-٣١	٢٥ المصروفات العمومية والإدارية :
١٠,٦٣٩,٧٣٩	١١,٢٤٥,٣٥٧	أجور
١,٥٩٠,٧٨٣	١,٦٤٨,٦١٨	تأمينات اجتماعية
٢,٧٠٧,٩٤٠	٢,٧٩٢,٧٣٨	مكافأة نهاية الخدمة
٨٥٩,٥٥٧	١,١٨٣,٣٧٣	مزايا طبية
٦٥,٣٤٩	٨٧,٦٠٢	ادوات كتابية
٣٤١,٤٨٠	٣٧٩,٥٥٧	وقود وزيوت
١,٢٧٦,١٤٢	١,٩٥٧,٤٩٧	خدمة متنوعة
٢٦,٤٠٠	٤,٥٠٠	دورات تدريبية
٢٠,٦٨٣	٣٦٧,٥٩٩	رسوم قضائية وتنفيذ احكام
٢٩٦,٤٣٣	٣٦٤,٣٢٩	الهيئات ( هيئة الإستثمار . مصر للمقاصة )
٦٦٦,٤٨١	٦٣٣,٤٤٨	نقل واتصالات والخط الساخن
٨٥٢,٧٤٢	٩٩٢,٩٧٢	صيانة ، قطع غيار ومهمات
١٠٦,٥٠٠	١٦٣,٧٨١	طباعة وتصوير ونشر القوائم المالية
٢٣٠,٥٤٣	٢٦٠,٤١٧	مياه وإنارة
٩٥,٩٠٦	٢٢٠,٣٨٤	ضرائب عقارية
١٣,٢١٣	-	مصروفات سنوات سابقة
<u>١٩,٩٧٦,٠٣٨</u>	<u>٢٢,٢٣٣,١٧٢</u>	
		٢٦ مصروفات تسويقية :
٩٥,٧٣٣	١٧,١٠٠	عمولة تسويق
٥٠٦,٩١٩	٥٠,٠٠٠	إعلانات تسويقية
<u>٦٠٢,٦٥٢</u>	<u>٦٧,١٠٠</u>	

التبديلات المتضمنة للقوائم المالية في ٢٠٢١/٢٢/٣١

٣,٠٨١,٤٧٢	٣,٠٤٩,٣١١	٢٧ رواتب مقطوعة وبدلات مجلس الإدارة
٢٤٧,١٩٨	١٥١,٧٢٠	٢٨ المصروفات التمويلية فوائد قرض بنك الاستثمار القومي.

٤٨,٢٧٧,٤٧٨	٦٢,٣٣٣,٠٦٧	٢٩ فوائد مدينة & تعويضات
١. تمثل الفوائد المدينة المحملة على الشركة نتيجة بيع محفظة أوراق مالية بناءً على العقد المبرم بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي :		

- بتاريخ ٢٠٢١/٣/١٥ بمبلغ ٣٦٨٠١٤٩١ جنيه بسعر عائد ١٠,٢٥% .
- بتاريخ ٢٠٢١/٩/٢٨ بمبلغ ١٩٤٧٤٩٤٢ جنيه بسعر عائد ١٠,٢٥% .

٢. تمثل التعويضات مبلغ ٦,٠٥٧ مليون جنيه تمثل غرامة التأخير نتيجة تقسيط القسط الثالث لارض العاصمة الادارية استحقاق ٢٠٢١-٣-١٢ .

### ٣٠ نصيب السهم من صافي أرباح الفترة:

تم احتساب نصيب السهم بقسمة صافي أرباح الفترة على عدد الأسهم .

١٤٩٦٧٤٥٣١	٨٣,٨٤٤,٩٢٣	صافي أرباح الفترة
١٨١٥٠٠٠٠٠	١٨١,٥٠٠,٠٠٠	متوسط عدد الأسهم المرجح
٠,٨٢	٠,٤٦	نصيب السهم من صافي أرباح الفترة

## الموقف القانوني

### ١- الدعوى الخاصة بشركة الشمس بيراميدز :-

دعوى تعويض بمبلغ ٥٨٨٨٠٠٠ دولار أمريكي عن حق الشركة - الشمس للإسكان والتعمير - في ٥٨٨٨٠ سهم من أسهم شركة الشمس بيراميدز ، مع حفظ حقها في الأسهم الباقية والبالغ عددها ١١٢٠ سهم وما زالت الدعوى متداولة ومحدد لنظرها جلسة ٢٠٢٢/٣/٢٩ للحكم

### ٢- الأحكام التي تم تنفيذها :-

- بتاريخ ٢٠٢١/١/٤ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٢١ بالعقار رقم ٥ شارع قصر النيل نفاذاً للحكم الصادر في الدعوى رقم ١٩٤ لسنة ٢٠١٧ بإجارات كلي شمال القاهرة والصادر الحكم فيها بجلسة ٢٠١٩/٢/٢٨ ضد السيدة / ماجدة سمير عبد السيد .
- بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧ تم التنفيذ الودي واستلام الطرقة بين الشقتين رقمي ٣٢٧ ، ٣٢٩ بالدور الثالث بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر في الدعوى رقم ١٣٩ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة والصادر الحكم فيها لشركة النصر للإسكان والتعمير .
- بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ٣٢٩ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر في الدعوى رقم ١٤٠ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة والصادر الحكم فيها بجلسة ٢٠٢٠/٢/٢٤ ضد الممثل القانوني لشركة النصر للإسكان والتعمير .
- بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ٣٢٧ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر في الدعوى رقم ١٤١ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة والصادر الحكم فيها بجلسة ٢٠٢٠/٦/١١ ضد الممثل القانوني لشركة النصر للإسكان والتعمير .
- بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ٣٣١ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر في الدعوى رقم ١٤٣ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة والصادر الحكم فيها بجلسة ٢٠٢٠/٢/٢٧ ضد الممثل القانوني لشركة النصر للإسكان والتعمير .
- بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٠ تم التنفيذ الودي واستلام الدكان رقم ١٣ بالدور الأرضي بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر في الدعوى رقم ١٠٥ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة والصادر الحكم فيها بجلسة ٢٠٢٠/٣/٣١ ضد الممثل القانوني للمكتب العلمي الخاص بهيئة ميدي اكسبورت .
- بتاريخ ٢٠٢١/٤/٢٠ تم التنفيذ الودي واستلام الدكان رقم ١٤ بالدور الأرضي بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر في الدعوى رقم ١٠٠ لسنة ٢٠٢٠ بإجارات كلي جنوب القاهرة والصادر الحكم فيها بجلسة ٢٠٢٠/٦/١٠ ضد الممثل القانوني للمكتب العلمي الخاص بهيئة ميدي اكسبورت .
- بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٧ تم النصلح في الحكم الصادر لصالح الشركة ضد السيد / أسامة عبد العزيز السباعي في الدعوى رقم ٢٢٦٧ لسنة ٢٠١٩ مدني كلي الجيزة الصادر بجلسة ٢٠١٩/١١/٢٧



المصادر: مجموعة نصوص منشورة في ٢٠٢١/١٢/٢٣

والقاضي بفسخ عقد البيع الابتدائي الخاص بالجراج الكائن بالعمارة رقم ٦ بمشروع الشركة بمدينة نصر - مرحلة أولي - لعدم سداد الأقساط ، وذلك بعد قيام العميل بسداد كافة المتأخرات المستحقة علي الجراج مضافاً إليها غرامات التأخير حتى تاريخ التصالح ومبلغ ٢٠٠٠ جنيه مصروفات قضائية بناء علي موافقة السيد المحاسب / العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية علي طلب العميل .

• بتاريخ ٢٠٢١/٥/١٧ تم التصالح في الحكم الصادر لصالح الشركة ضد السيد / أسامة عبدالعزيز السباعي في الدعوي رقم ٢٢٦٨ لسنة ٢٠١٩ مدني كلي الجيزة الصادر بجلسة ٢٠١٩/١٢/٢٩ والقاضي بفسخ عقد البيع الابتدائي الخاص بالجراج الكائن بالعمارة رقم ١ بمشروع الشركة بمدينة نصر - مرحلة أولي - لعدم سداد الأقساط ، وذلك بعد قيام العميل بسداد كافة المتأخرات المستحقة علي الجراج مضافاً إليها غرامات التأخير حتى تاريخ التصالح ومبلغ ٢٠٠٠ جنيه مصروفات قضائية بناء علي موافقة السيد المحاسب / العضو المنتدب للشئون المالية والإدارية علي طلب العميل .

• بتاريخ ٢٠٢١/٦/١٤ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ٣٣٧ بالجنح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم رقم ١٤٢ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٦/١١ ضد الممثل القانوني لشركة النصر للإسكان والتعمير .

• بتاريخ ٢٠٢١/٨/٥ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ٦٤ بالعقار رقم ٢٢ شارع عدلي نفاذاً للحكم رقم ٦٧٢ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٨/٢٧ ضد الممثل القانوني لشركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية .

• بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ قامت شركة لتراكو - الشركة المنفذ ضدها - بتأجير الشقة رقم ٧٨٠ بالجنح القبلي بعمارة الإيموبيليا لمدة سنة ويعقد إيجار جديد بقيمة إيجارية قدرها ١٥٠٠٠ جنيه وذلك إرجاء ووقف لتنفيذ الحكم رقم ٥٨٣ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٧/٢٩ لحين انتهاء العقد الجديد .

• بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ تم التنفيذ الودي واستلام ثلاث دكاكين وأجزاء من المخزن بالدور الأرضي والغرف الثلاثة علي واجهة شارع قصر النيل فوق الدكاكين وجزء من الصالة والأوفيس ودورة المياه وكذا عقد إيجار الشقة رقم ٤ بالدور الأول والثاني بالعقار رقم ٥ شارع قصر النيل والتي كانت مستأجرة لمؤسسة الخطوط الجوية العربية السعودية وذلك نفاذاً للحكم رقم ٦٠٦ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .

• بتاريخ ٢٠٢١/٩/١ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ٢٤٤ بالدور الثاني بالجنح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة النصر للأعمال المدنية وذلك نفاذاً للحكم رقم ١٠٣ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .

• تم التنفيذ الودي واستلام الوحدات المؤجرة لاتحاد الصناعات المصري وتم تحرير عقود إيجار جديدة لتلك الوحدات .

• بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٦ تم التنفيذ الودي واستلام الشقتين رقمي ٨٠٣ ، ٨٠٥ بالجنح البحري بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم رقم ٢٧٨ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢١/٩/٣٠ ضد الممثل القانوني لشركة اكسون موبيل .

• بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٩ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ٧٦٨ بالدور السابع بالجنح القبلي بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم رقم ٥٦ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢٠/٧/٢٤ ضد الممثل القانوني لشركة النصر للإسكان والتعمير .

- بتاريخ ٢٠٢١/١٠/١٠ تم التنفيذ الودي واستلام المكاتب من ٥ - ٤١ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا نفذاً للحكم رقم ٩٧٤٠ لسنة ١٣٧ ق استئناف عالي القاهرة الصادر بجلسة ٢٠٢١/٤/٢١ ضد الممثل القانوني لشركة المحاريت والهندسة .
- بتاريخ ٢٠٢١/١١/٣ تم التنفيذ الجبري واستلام الوحدة رقم ٩٨٢ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة للمرحومة / عليه اثنا وذلك نفذاً للحكم رقم ١٤٣٧ لسنة ٢٠١٦ مساكن كلي إيجارات الإسكندرية .
- بتاريخ ٢٠٢١/١١/١٨ تم التنفيذ الجبري واستلام الوحدات أرقام ١٦٨ ، ١٧٠ ، ١٩٠ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة المحاريت والهندسة وذلك نفذاً للحكم رقم ٨٥٧٩ لسنة ١٣٧ ق استئناف عالي القاهرة .
- بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٢٦٨ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة المحاريت والهندسة وذلك نفذاً للحكم رقم ٢٠٤ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٢ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ١١٥٦ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لنادي الطيران المصري وذلك نفذاً للحكم رقم ١١٢٦ لسنة ٢٠١٩ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- بتاريخ ٢٠٢١/١٢/١٥ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقتين رقمي ١٤٤ ، ١٤٦ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة للبنك العقاري المصري وذلك نفذاً للحكم رقم ٣٩٤ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .

٣- القضايا المتداولة :- عدد ( ١١٠ ) دعوي

٤- الأحكام الجارية تنفيذها :-

- الحكم رقم ٣٠٨٣ لسنة ٢٠٠٩ مدني مستأنف شمال القاهرة الابتدائية الصادر بجلسة ٢٠١٨/٢/٢٤ ضد السيد / محمد علي حسين والقاضي بالغاء حكم أول درجة والقضاء مجدداً بفسخ عقد البيع الابتدائي الخاص بالشقة رقم ٦٠٤ بالعمارة رقم ١١ بمشروع الشركة بمدينة نصر لإدخال المساحة الخالية وضمها للشقة المشتره للمدعي عليه .
- الحكم رقم ٨٣٦ لسنة ٢٠١٢ مدني كلي الخانكة الصادر بجلسة ٢٠١٨/١/٣٠ ضد السيد / محمد عبد المنعم سليمان والقاضي بقبول الدعوي الخاصة بفسخ عقد البيع الابتدائي للمحل رقم ٣ بالعمارة رقم ٩ بمشروع الشركة بمدينة العبور ، وأصبح هذا الحكم نهائياً وتم الحصول علي الصيغة التنفيذية والشركة في طريقها للتنفيذ واستلام الوحدة .
- الحكم رقم ٣٠١ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني للشركة العربية للمنتجات العربية " كارمن " والصادر بجلسة ٢٠٢٠/١٢/٣١ والقاضي بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٤٠٥ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا نفذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وجاري الإعلان بها لاستكمال الإجراءات .

- الحكم رقم ٣٧١ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد رئيس مجلس الدولة بصفته والصادر بجلسة ٢٠٢٠/١١/٢٨ والقاضي بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقتين رقمي ١٤ ، ١٥ بالعقار رقم ٩٣ شارع القصر العيني نفذاً للحكم الصادر من المحكمة

الدستورية العليا الذي قضى بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم الإعلان بها والملف بالدراسة الأمنية .

• الحكم رقم ٤٤٩ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لشركة الكراكات والصادر بجلسة ٢٠٢٠/١٢/٣١ والقاضي بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٤٤٤ بالجناح القبلي 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 استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم إعلانها وجاري استكمال الإجراءات .

• الحكم رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لشركة مصر أبو ظبي والصادر بجلسة ٢٠٢١/٢/٢٣ والقاضي بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٦٣٧ 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 استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم إعلانها وسوف يتم الانتظار حتى انتهاء الإشكال المقام من شركة مصر أبو ظبي لاستكمال إجراءات التنفيذ .

• الحكم رقم ٢٩٩ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لنقابة المهن الرياضية والصادر بجلسة ٢٠٢١/٣/٣٠ والقاضي بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٢٧ بالعقار رقم ٩٣ شارع القصر العيني 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 استخراج الصيغة التنفيذية وجاري إعلانها .

• الحكم رقم ٣٠٣ لسنة ٢٠٢١ إيجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لشركة القاهرة للإسكان والتعمير والصادر بجلسة ٢٠٢١/٤/٢٨ والقاضي بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقتين رقمي ٢٠٣ ، ٢٠٥ بالدور الثاني 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 استخراج الصيغة التنفيذية وجاري إعلانها .

• الحكم رقم ١٨٦٥٧ لسنة ١٢٤ ق استئناف عالي القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٥/١/٥ ضد السيد / سامح أحمد محمد عمرو وآخرين والقاضي بإلزامهم بأن يؤديوا للشركة مبلغ ٢٩٥٢٨,٥٠ جنيه حتى إيداع التقرير في شهر ٢ عام ٢٠١٤ وجعل الغرامة ٧% بدلاً من ٤% ، والخاص ببراءة ذمة السيد المذكور من أي ديون والتزامات مالية تخص الشقة رقم ٤٠٣ بالعمارة رقم ( أ ) بمشروع الشركة بالتورنج .

تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم إعلانها وتم إرجاء التنفيذ لعدم وجود مشتريين .

• الحكم رقم ٣٠٨٦ لسنة ٢٠١٤ مدني كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٨/٣/٢١ ضد الممثل القانوني لشركة الصباح للتنمية والقاضي بإلزامها بأن تؤدي للشركة مبلغ ١٠٠٠٠٠٠ جنيه وأن تعيد العين إلي ما كانت عليه وقت التعاقد وإزالة المخالفات التي ارتكبتها الشركة المدعي عليها بالشقة رقم ٣٦٨ بالدور الثالث 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 .

العين إلي ما كانت عليه وقت التعقد وإزالة المخالفات التي ارتكبتها الشركة المدعي عليها بالشقة رقم ٣٦٨ بالدور الثالث 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 .

تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم إعلانها والملف بالدراسة الأمنية .

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

تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم إعلانها والملف بالدراسة الأمنية .

- الحكم رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٢٠ مدني مستأنف جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٨/٦/٢٠٢١ ضد محمد عبد العزيز السيد سلامه والقاضي بإلغاء الحكم المستأنف والخاص برفض الدعوي الخاصة بالمطالبة بمبلغ وقدره ١٤٧٢٥ جنيه والمصاريف والأتعاب قيمة المبلغ المتبقي علي الشقة رقم ٤١ بالعقار رقم ٣٢ شارع المبتديان من أفساط .

تم الإعلان بالصيغة التنفيذية وتم تسليم الأوراق بإدارة التنفيذ لتحديد الرسم وتحديد ميعاد للتنفيذ .

## 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 مأمورية ضرائب كبار الممولين طبقاً لمحضر اللجنة الداخلية عن السنوات ٩٩/٩٨ حتى 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 المستأنفولجات هيئة قضايا الدولة الي النقض في الحكم .

#### ٢- عام ٢٠٠٥ : ٢٠٠٩ :- يتم 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 رأي المصلحة فقامت الشركة برفع دعوى قضائية لإثبات حق الشركة كما تم عمل نموذج تصالح عن السنوات بمركز كبار الممولين .

٤- اعوم ٢٠١٥ حتى ٢٠١٧ :- تم اخطار الشركة بنموذج الفحص ولم يتم فحص هذه السنوات وتم إحالة الملف الي لجنة الطعن وطلب الشركة هو اعادة الفحص لهذه السنوات .

#### ٥- اعوام ٢٠١٨ حتى ٢٠٢٠ :- لم يتم الفحص حتي الان .

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١

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 .

- اعوام ٢٠١٧ - ٢٠٢٠ لم يتم الفحص حتى الان

- يتم سداد الضريبة شهرياً وبشكل منتظم حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ .

ثالثاً ضريبة دفعة النشر :-

- تم المحاسبة والسداد حتى عام ٢٠١٤ .

- اعوام ٢٠١٥ حتى ٢٠٢٠ تم فحص هذه السنوات ولم توافي الشركة بنتيجة الفحص حتى تاريخه

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

- الإرتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة : لاتوجد ارتباطات رأسمالية ولا التزامات محتملة .

## تقرير

مراقبة حسابات الإسكان والتعمير  
( الجهاز المركزي للمحاسبات )

في ٢٠٢١/١٢/٣١

ورد الشركة على التقرير

الجهاز المركزي للمحاسبات  
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

صنادير  
٢٠٥  
٢٩٠٢٢/٣/٢٩

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

تحية طيبة وبعد ،

أتشرف بأن أرفق طيه تقرير مراقب الحسابات عن القوائم المالية

للشركة في ٢٠٢١/١٢/٣١.

برجاء التفضل بالإحاطة و إتخاذ اللازم .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،

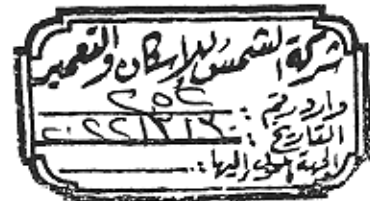
وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

مع شكر وتقدير  
أحمد محمد الملاح

( محاسبة / إيمان حمدي الملاح )

تحريراً في: ٢٠٢٢/٣/٢٩





تقرير مراقب الحسابات

عن القوائم المالية لشركة الشمس

للإسكان والتعمير في ٣١/١٢/٢٠٢١

إلى السادة / مساهمي شركة الشمس للإسكان والتعمير

تقرير عن القوائم المالية :

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولانحته التنفيذية وتعديلاته والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية 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 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 خاليه 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 مسئوليتنا 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 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 .

#### أساس إبداء الرأى المتحفظ :-

- لم يتم تسوية الرصيد المدين المتوقف بنحو ٤,٩٣٤ مليون جنيه تحت مسمى أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع منذ سنوات (قبل إيقاف التداول على الأسهم) عن المساهمة بشركة التعمير للسياحة .
- لم تظهر القوائم المالية مساهمة الشركة بشركة الشمس بيراميدز و المقام ضدها و ضد بنك الإستثمار العربي الدعاوي أرقام ١٩٤٠٥ / ٢٠٠٧ ، ٨٨٦٣ / ٢٠٠٨ جنوب القاهرة د / ٩ تعويضات و ما لذلك من أثار .
- بلغت متأخرات أقساط عملاء (تمليك) في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ٦,٣٤٢ مليون جنيه يرجع بعضها لعام ١٩٩٧ بعضها صدر بشأنه أحكام قضائية منذ سنوات بفسخ التعاقد ولم يتم تنفيذها حتى تاريخه، والبعض الآخر محل نزاع قضائي متداول أمام المحاكم .
- لم نواف بدراسة معتمدة من الشركة عن مدى الإضمحلال الذى لحق بأرصدة عملاء الإيجارات المتأخرين عن السداد والمكون عنهم مخصص بنحو ١,٢٢٩ مليون جنيه بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية .
- 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 ٤٨,٦٠٣ مليون جنيه حتي ٢٠٢١/١٢/٣١ مجنبة بالأرصدة

الدائنة على حين تبين ان آخر دراسة قامت الشركة بإعدادها فى ٢٠٢١/٩/٢١ لإستكمال ونهـو أعمال المرافق للمراحل الأربعة بالمشروع بنحو ٦٨٣,٣٧ مليون جنيه وذلك عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ وحتى ٢٠٢٣/٩ بفارق عن المثبت بالحسابات بنحو ١٠,٩٢ مليون جنيه مما يعكس عدم الدقة فى تقدير التكاليف المتوقعة من عام لآخر.

- عدم كفاية المخصص المكون لمقابلة الضرائب المتنازع عليها فى ٢٠٢١/١٢/٣١ وذلك على الرغم مما قامت به الشركة من تدعيم بنحو ٢,٧٠٢ مليون جنيه لتصبح قيمته ٧,٤٠١ مليون جنيه .

\* عدم إلتزام الشركة بتطبيق أحكام معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) حيث تضمنت إيرادات النشاط :-

• نحو ٧٠ مليون جنيه قيمة أرباح عن مبيعات سنوات سابقة أدرجتها الشركة بالحسابات الدائنة وضمنتها لعقدي حوالة الحق التي تم إبرامهما فى ٢٠٢١ /٣/٢ ، ٢٠٢١/٩/٢٨ مع البنك العقارى المصري ، ونحو ٣٧ مليون جنيه بالخطأ قيمة ما تم تحصيله خلال العام من ارباح مبيعات سنوات سابقة سبق تعليلتها بالحسابات الدائنة خلال عام البيع . وصحتهما أرباح مرحلة .

• عدم تضمين إيرادات العام فى ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ٣٦ مليون جنيه قيمة الربح المؤجل عن مبيعات تم قطع شيكات عملانها ضمن حوالتى الحق السابق الإشارة إليهم .

• لم يتم إثبات القيمة البيعية البالغة نحو ٥,٦ مليون جنيه للوحدات المدرجة بحساب الإستثمار العقارى والتي تم بيعها دون أي تطوير بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) وصحتها أرباح رأسمالية .

• تضمن حساب أرباح وفوائد آجلة فى ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ١٤٢,٣٥٠ مليون جنيه قيمة الأرباح المحققة من مبيعات أعوام سابقة والعام الحالى والتي لم يتم تحصيلها من العملاء حيث لم تدرج بإيرادات النشاط بعام البيع بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية .

### الرأى :-

- 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 المالى للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وعن أدائها المالى 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 :-

- مع عدم إعتبار ما يلي تحفظاً :-
- لم تقم الشركة بالإفصاح عن القيمة العادلة للإستثمار العقاري بالمخالفة لأحكام معايير المحاسبة المصرية معيار (٣٤) بند ٣٢ .
- تضمنت القوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ١٣١ مليون جنيه تتمثل في تكلفة عدد (٤٤٧) وحدة بمشروع جاردينيا الشمس وعدد (٢١) وحدة سكنية وتجارية بالعمارات القديمة .
- مما يستلزم سرعة تنشيط التسويق لتلك الوحدات لتوفير السيولة النقدية اللازمة للشركة .
- لم تقم الشركة بإرسال مصادقات لكافة الحسابات الشخصية حيث إقتصر إرسال المصادقات على بعض عملاء التمليك فقط .
- لم يتم حصر وجرد شيكات الضمانة المقدمة من العملاء والمودعة بخزينة حفظ ببنك القاهرة عدلي وكذا شيكات العملاء التي تم قطعها للبنك والتي تقوم شركة الشمس بتحصيلها نيابة عن البنك .
- ظهرت أعمال المشاركة بالقوائم المالية في ٢٠٢١/١٢/٣١ بنحو ٣,٠١٠ مليون جنيه عن إنشاء (٢١) عمارة بمشروع جاردينيا والمبرم مع شركة ميراد في ٢٠١٩/١٠/١٤ وبمدة تنفيذ (٣٦) شهر إلا أنه رغم مرور أكثر من عامين على التعاقد بلغت نسبة التنفيذ الفعلية ١٧% على حين أن النسبة الواجبة طبقاً للبرنامج الزمني ٤٨% .
- تأخر الشركة في بدء تنفيذ مشروع (كميوند سولانا) بالرغم من وجود مدد محددة للبناء من قبل جهاز العاصمة الإدارية و طبقاً للبرنامج الزمني المقدم من الشركة و الذي حدد بداية التنفيذ بتاريخ ٢٠٢٠/٧/١ و تم مد المدد ستة أشهر ليصبح تاريخ البدء ٢٠٢١/١/١ .
- عدم بدء الشركة في إستغلال أرض الخدمات عدد (٢) قطعة وأرض المنطقة المركزية عدد (٧) قطع بمشروع جاردينيا بالسادس من أكتوبر .
- نوصى بإعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة وتفعيل نص المادة (٤٣) من أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بإصدار قانون شركات المساهمة والذي يقضى بأنه لا يجوز توزيع الأرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء إلتزاماتها النقدية في موعدها لضعف السيولة النقدية للشركة وعدم قدرتها على سداد إلتزاماتها وفي ضوء ما تبين لنا من قيام الشركة بإبرام عدد (٢) حوالة حق بقيمة إسمية بنحو ١٥٨,٨٩٢ مليون جنيه مع البنك العقاري المصري العربي تحملت

عنها أعباء بنحو ٥٦,٢٧٦ مليون جنيه وكذلك عدم سداد أقساط أرض العاصمة الإدارية إستحقاق ٢٠٢٠/٣/١٢، ٢٠٢١/٣/١٢ فى موعدها وتكبدها غرامة تأخير عن عدم السداد بلغت نحو ٩,٢٣٢ مليون جنيه وكذلك تأجيل صرف كوبون رقم (٣٨) عن العام المالي المنتهى فى ٢٠٢٠/١٢/٣١ .

- بلغت أرباح العام قبل الضريبة نحو ١٠٨,٢٦٤ مليون جنيه بنقص عن العام السابق بنحو ٨٥,٥٣٤ مليون جنيه بنسبة بلغت ٤٤,١ % نتيجة انخفاض المبيعات بنسبة ٥١ % وزيادة المصروفات بنسبة ١١ % .

### 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 .  
تحريرا فى ٢٠٢٢/٣/٢٩

مدير عام

نائب مدير الإدارة

ع / ناهد محمود

( محاسبة / ميراندا نبيه مصطفى )

وكيلا الوزارة

ناتبا أول مدير الإدارة

ع / ناهد محمود

ناهد محمود

( محاسبة / ناهد محمود حنفي ) ( محاسبة / نفيسة محمد الشاذلي ) ( محاسبة / سحر أحمد عمر عبد الرحمن )

يعتمد،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

ع / إيمان حمدي الملاح

( محاسبة / إيمان حمدي الملاح )

الرد على تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير  
( الجهاز المركزي للمحاسبة ) على القوائم المالية في ٢٠٢١ / ١٢ / ٢٠٢١  
=====

<ul style="list-style-type: none"> <li>• الرصيد المدين تم تكوينه طبقاً لمعيار المحاسبة رقم (١) بند (٧) والمعيار رقم (٢٦) ولا يمكن تسويته طبقاً للمعيار رقم (٢٦) بند (٣٩).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لم يتم تسوية الرصيد المدين المتوقف بنحو ٤,٩٣٤ مليون جنيه تحت مسمي ارباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع منذ سنوات (قبل إيقاف التداول على الأسهم) عن المساهمة بشركة التعمير للسياحة.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ما زالت الاسهم محل نزاع قانوني والقضيا حتى الآن متداولة بهذا الشأن كما لا يوجد شهادة صادرة عن احد امناء الحفظ بسجلات الاوراق المالية بهذة الاسهم الامر الذي يصعب معه تأثر القوائم المالية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لم تظهر القوائم المالية مساهمة الشركة بشركة الشمس بيراميزن والمقام ضدها و ضد بنك الإستثمار العربي الاعاوي ارقام ٢٠٠٧ / ١٩٤٠٥ / ٨٨٦٣ / ٢٠٠٨ جنوب القاهرة د / ٩ تعويضات و ما لذلك من آثار.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تم التصحيل من بعض العملاء خلال عام ٢٠٢٢ والشركة في طريقها لتنفيذ هذه الأحكام وتخذ محاولات تغطي العتبات المتعاقبة بمحل إقامة العميل .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بلغت متأخرات أقساط عملاء (تمليك) في ٢٠٢١/١٢/٣١ نحو ٦,٣٤٢ مليون جنيه يرجع بعضها لعام ١٩٩٧ بعضها صدر بشأنه أحكام قضائية منذ سنوات بفسخ التعاقد ولم يتم تنفيذها حتى تاريخه، والبعض الآخر محل نزاع قضائي متداول أمام المحاكم .</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تم التعاقد مع مكتب متخصص لدراسة وتطبيق المعيار (٤٧).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لم نوافق بدراسة معقدة من الشركة عن مدى الإضمحلال الذي لحق بأرصدة عملاء الإجراءات المتأخرين عن السداد والمكون عنهم مخصص بنحو ١,٢٢٩ مليون جنيه بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• الدراسة التي تم إعدادها تتضمن التكلفة للمواد الخام والمصنوعات والفرق يمثل تكلفة الأجور للمشرفين على التنفيذ ووسائل النقل وتكلفة التمويل .</li> </ul>	<p>- تمسك الشركة بحسابات تكاليف نزي تطويرها في ضوء قيام الشركة بتحميل الوحدات المباعة بتكاليف تقديرية لأعمال المرافق المتبقية و لم يتم طرحها للتفنيذ بمشروع جاردينيا الشمس بالساحل من أكتوبر بلغت نحو ٤٨,٦٠٣ مليون جنيه حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مجنية بالأرصدة الدائنة على حين تبين ان أخر دراسة قامت الشركة بإعدادها في ٢٠٢١/٩/٢١ لاستكمال ونهوا أعمال المرافق للمراحل الأربعة بالمشروع بنحو ٣٧,٦٨٣ مليون جنيه وذلك عن الفترة من ٢٠٢١/٧/١ وحتى ٢٠٢٣/٩ وحقى ٢٠٢٣/٩ بفارق عن المثبت بالحسابات بنحو ١٠,٩٢ مليون جنيه مما يعكس عدم الدقة في تقدير التكاليف المتوقعة من عام لآخر .</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• المخصص المكون يكفي الغرض منه من وجهة نظر الشركة .</li> </ul>	<p>- عدم كفاية المخصص المكون لمقابلة الضرائب المتنازع عليها في ٢٠٢١/١٢/٣١ وذلك على الرغم مما قامت به الشركة من تدعيم بنحو ٢,٧٠٢ مليون جنيه لتصبح قيمته ٧,٤٠١ مليون جنيه</p> <p>عدم التزام الشركة بتطبيق أحكام معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) حيث تضمنت إيرادات النشاط :</p> <p>- نحو ٧٠ مليون جنيه قيمة أرباح عن مبيعات سنوات سابقة أدرجتها الشركة بالحسابات الدائنة وضمنتها لعقدي حوالة الحق التي تم إبرامها في ٢٠٢١/٣/٢١ ، ٢٠٢١ ، ٢٠٢١/٩/٢٨ مع البنك العقاري المصري ، ونحو ٣٧ مليون جنيه بالخطأ قيمة ما تم تحصيله خلال العام من أرباح مبيعات سنوات سابقة سبق تعديتها بالحسابات الدائنة خلال عام البيع .</p> <p>وصحتهما أرباح مرحلة .</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تم التعاقد مع مكتب لدراسة وتطبيق المعيار (٤٨) واللائح الضريبي على الشركة .</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>تم التعاقد مع مكتب لدراسة وتطبيق المعيار ( ٤٨ ) والآخر الضريبي علي الشركة .</li> </ul>	<p>- عدم تضمين إيرادات العام في ٢٠٢١/٢/٣١ نحو ٣٦ مليون جنيه قيمة الربح المؤجل عن مبيعات تم قطع شبكات عملائها ضمن حواتي الحق السابق الإشارة إليهم .</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>هذه الوحدات تم بيعها للمستأجرين (إيجار قديم ) وقد تم إبرازها بحساب الإستثمار العقاري بتكلفتها منذ البداية بغرض الإستثمار العقاري وتم تسويتها طبقاً للمعيار (٣٤) بند ٥٨ - ٦٧ - ٦٩</li> </ul>	<p>- لم يتم إثبات القيمة البيعية البالغة نحو ٥,٦ مليون جنيه للوحدات المرجحة بحساب الإستثمار العقاري والتي تم بيعها دون أي تطوير بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) وصحتها أرباح رأسمالية .</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم التعاقد مع مكتب لدراسة وتطبيق المعيار ( ٤٨ ) .</li> </ul>	<p>- تضمن حساب أرباح وفوائد أجلة في ٢٠٢١/٢/٣١ نحو ١٤٢,٣٥٠ مليون جنيه قيمة الأرباح المحققة من مبيعات أعوام سابقة والعام الحالي والتي لم يتم تحصيلها من العملاء حيث لم تدرج بإيرادات النشاط بعام البيع بالمخالفة لمعايير المحاسبة المصرية .</p>



تقرير

السيد المحاسب / مراقب حسابات الشركة

(زروق والسلاوي وشركاه)

عن الفترة المالية

من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١

# زروق والساوى وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون

١٦٢ ب شارع ٢٦ يوليو - ميدان سفنكس  
المهندسين - الجيزة جمهورية مصر العربية.  
تليفون: ٧٦٥ ٢٠ ٣٣٠ - ٧٦٦ ٢٠ ٣٣٠ (٠٢)  
فاكس: ٥٤٥ ٤٢ ٣٣٤ (٠٢)  
البريد الإلكتروني: info@zarrouk-eg.com

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 ٢٠٢١ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

## مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضا عادلا وواضحا وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية 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 المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

## مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر مسئوليتنا 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.

# زروق والسلاوى وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون

## اساس الرأى المتحفظ

وفقا لما هو موضح تفصيلا فى الايضاح رقم (٣٣) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية ، فقد صدرت قرارات من وزير الاستثمار والتعاون الدولى ومن الهيئة العامة للرقابة المالية بشأن تطبيق كلا من

- معيار (٤٧) الأدوات المالية
- معيار (٤٨) الإيراد من العقود مع العملاء
- معيار (٤٩) عقود التأجير

وذلك اعتبارا من أول يناير ٢٠٢١ ، ولم تقدم لنا الشركة دراسة تفيد قيامها بتطبيق أو تحديد اثر تطبيق تلك المعايير على القوائم المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وعليه لم نتمكن من تحديد الاثار المترتبة التى قد تنتج عن تطبيق تلك المعايير عن القوائم المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ .

## الرأى المتحفظ

فيما عد تأثير التسويات المحتملة التى كان من الممكن تحديد ضرورتها إذا تمكنا من الحصول على البيانات المشار إليها أعلاه والأثر المترتب عليها، 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 ٢٠٢١ ، وعن أدائها المالى وتدفقاتها 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 بالايضاح 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 والمعاداة لها من بنك الاستثمار العربى بناء على الحكم المذكور أعلاه.

## تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجود إثباتة فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات، كما تطبق الشركة نظام تكاليف يفى بالغرض منه.



مراقب الحسابات

منحت محمود السلاوى  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

س.م.م. ٣٥٥٤

زروق والسلاوى وشركاهم

القاهرة فى ٣٠ مارس ٢٠٢٢

نموذج تقرير

الحوكمة عن العام المالي ٢٠٢١

وتقرير مراقب الحسابات عنه



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

### تقرير الحوكمة

=====

اسم الشركة : الشمس للإسكان والتعمير

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

مدة الشركة : ٥٠ عام إعتباراً 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 : 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

موبايل ٠١٠٩١٩٢٧٧٧٦

تليفون : ١٥١٧٠

رقم الفاكس : ٢٣٩٣٨٠٧٠ - ٢٣٩٢٥٧٣١

موقع الشركة : [www.Alshamscompany.com](http://www.Alshamscompany.com)

البريد الإلكتروني: [Info@alshamscompany.com](mailto: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 الأمانة 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 % فأكثر
٤٤,٥٤%	٨٠٨٣٦٠٩٨	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
١٩,٣٠%	٣٥٠٣٨٢٩١	شركة مصر للتأمين
١٣,٥٤%	٢٤٥٧٤٩٩٠	شركة مصر لتأمينات الحياة
٧٧,٣٨%	١٤٠٤٤٩٣٧٩	الإجمالي



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

## مجلس إدارة الشركة :

الإسم	الصفة	عدد الأسهم	تاريخ الإلتحاق	الجهة التابع لها
الدكتور المهندس / محمد أحمد الديب	تنفيذى	-	٢٠٢١/٢/١٧	من نوى الخبرة
السيد المحاسب / محمد أحمد جلال	تنفيذى		٢٠١٩/٤/٢٣	
السيد المهندس / أيمن أبو بكر محمد	غير تنفيذى	٨٠٨٣٦٠٩٨	٢٠٢١/٢/١٧	
السيد الأستاذ / محمد سامى حسونة	غير تنفيذى	سهم	٢٠٢١/٢/١٧	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
السيد الأستاذ / أسامة الحسينى حمد	غير تنفيذى		٢٠٢١/١٠/١٤	
السيد الأستاذ / رضا عبد الحافظ عبد المولى	غير تنفيذى		٢٠١٩/٤/٢٣	
السيد الأستاذ / السيد محمد عبد السلام	غير تنفيذى	٣٥٠٣٨٢٩١	٢٠١٩/١١/٢٤	شركة مصر للتأمين
السيد الأستاذ / سمير سليمان حسن	غير تنفيذى	٢٤٥٧٤٩٩٠	٢٠١٩/١١/٢٤	شركة مصر لتأمينات الحياة



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

### 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 المعروض من مجلس الإدارة.
- التأكد من إتاحة المعلومات الكافية والدقيقة في الوقت المناسب لأعضاء المجلس والمساهمين.
- التأكد من أن اتخاذ القرارات يتم على أساس سليم وبناء 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.





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

### أما مسؤولياته كعضو المنتدب :

- تنفيذ الإستراتيجية وخطة الشركة السنوية الموسوعة 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 رضاء 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.



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

### 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.



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

لجان مجلس الإدارة خلال العام المالي ٢٠٢١ :

إسم اللجنة				إسم العضو
التطوير	الترشيحات	البت	المراجعة	
			✓ رئيس	السيد الأستاذ / محمد سامي حسونة
✓ رئيس		✓ رئيس		السيد المهندس / أيمن أبو بكر
✓ عضو			✓ عضو	السيد الأستاذ / أسامة الحسيني حمد
			✓ عضو	السيد الأستاذ / تامر محمد فوزي
			✓ عضو	السيد الأستاذ / رضا عبد الحافظ
	✓ رئيس			السيد الأستاذ / السيد محمد عبد السلام
✓ عضو		✓ عضو		السيد الأستاذ / سمير سليمان حسن
		✓ عضو	✓ عضو	السيد الأستاذ / محمد أحمد إبراهيم
	✓ عضو			السيد الأستاذ / علاء الدين فرحات
		✓ عضو		السيدة المهندسة / ماجدة الطلاوي
	✓ عضو			السيدة الأستاذة / إيمان شكرى



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

### سير اجتماعات مجلس الإدارة ولجانه خلال العام المالي ٢٠٢١ :

جدول متابعة حضور أعضاء المجلس لاجتماعات المجلس واللجان واجتماعات الجمعية العامة

اسم العضو	مجلس الإدارة	لجنة المراجعة	لجنة البت	لجنة الترشيحات	لجنة التطوير
الدكتور المهندس / محمد أحمد الديب	١٠/٩				
السيد المحاسب / محمد أحمد جلال	١٠/٩				
السيد المهندس / أيمن أبو بكر	١٠/٩		١٠/١٠		١/١
السيد الأستاذ / محمد سامي حسونة	١٠/٩	٦/٦			
السيد الأستاذ / أسامة الحسيني	١٠/٣	٦/١			١/١
السيد الأستاذ / رضا عبد الحافظ	١٠/١٠	٦/٦			
السيد الأستاذ / محمد عبد السلام	١٠/١٠			١/١	
السيد الأستاذ / سمير سليمان حسن	١٠/٩		١٠/٨		
السيد الأستاذ / تامر محمد فوزي	١٠/٥	٦/٤			
السيد المهندس / هشام مصطفى	١٠/١				
السيد المهندس / محمد موسى شعيب	١٠/١				
السيد المهندس / ياسر محمدى	١٠/١				



### 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 بتابع 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.



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

### 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.



## 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 ببناء 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 يبديه 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 المطلوبة. وعلى لجنة المراجعة عند النظر في الموافقة علي أداء أعمال إضافية مع طبيعة وحجم الأعمال المطلوبة. وعلي 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.



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

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

### 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 والمرتبين، ومنها:

- المعلومات الداخلية التي تتضمن أهداف الشركة ورؤيتها وطبيعة نشاطها وخطط الشركة وإستراتيجيتها 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 علي 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 لانتهااء 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 صادرة عن مجلس إدارتها فور انتهائها وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهااء الاجتماع.





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

- 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 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 المشترأ 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:

مسلسل	الأحكام والمخالفات والغرامات المفروضة على الشركة خلال العام	إيضاحات
١		
٢	غرامة نتيجة عدم الإلتزام بصرف الكوبون وتم التدارك	

### 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.



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

- تحقيق السيولة المناسبة لتداول أسهم الشركة في البورصة.
  - خفض تكلفة التمويل على المدى الطويل.
  - 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 من 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.



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

### ادوات 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 تهم المساهمين والمستثمرين الحاليين والمرتبين وأصحاب المصالح الآخرين كأهم مصادر المعلومات للمستثمر الحالي والمرتب 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 ولائحته 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 مديرها 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.
- مسئول 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، يشمل 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.



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

الموقع الإلكتروني : [www.alshamscompany.com](http://www.alshamscompany.com)

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 والتهوض 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 بتوافر 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 الداخليين والأطراف ذات العلاقة والأطراف المرتبطة :**

الشركة يتوافر هذه السياسة التي تهدف إلى التحكم بعمليات تداول الداخليين على أسهم الشركة طبقاً لقواعد الجهات الرقابية، وتبين مدى التزام الداخليين 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 أي من الداخليين والمجموعة المرتبطة بهم على أية أوراق مالية تصدرها الشركة خلال خمسة أيام عمل قبل ويوم عمل بعد نشر أي معلومات جوهرية



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

- حظر تعامل أي من المساهمين الذين يملكون ٢٠% فأكثر بمفردهم أو من خلال المجموعة المرتبطة بهم إلا بعد إخطار البورصة بذلك قبل التنفيذ.
- حظر تعامل أعضاء مجلس إدارة الشركة أية كانت نسبة مساهمتهم في رأس المال والمسؤولين 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 يتوافر لديها سياسة واضحة عن مسؤوليتها 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

للشئون المالية والإدارية

محمد أحمد جلال

