



القاهرة 2019/11/12

الساده / البورصة المصريه

عناية الساده / ادارة الافصاح

مرسل لسيادتكم مايلي :

- محضر اجتماع مجلس ادارة الشركة المنعقد في 2019/11/12
- تقرير لجنة المراجعة الداخليه بالشركه عن الفتره الماليه المنتهيه في 2019/9/30
- القوائم الماليه عن الفتره المنتهيه في 2019/9/30 ومرفق بها تقرير مراقب الحسابات المؤرخ 2019/11/12

وتفضلوا بقبول وافر الشكر والاحترام

مسؤل علاقات المستثمرين

شريف عبد الله عبد الحليم

شريف عبد الله عبد الحليم





تقرير فحص محدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية

" شركة مساهمة مصرية "

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للقوائم المالية المرفقة لشركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية " شركة مساهمة مصرية " في ٣٠ / ٩ / ٢٠١٩ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى .

والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقا لمعايير المحاسبة المصرية ، وتنحصر مسؤوليتنا في إبداء استنتاج عن القوائم المالية الدورية المختصرة في ضوء فحصنا المحدود لها .

نطاق الفحص المحدود

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

الاستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود فلم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣٠ / ٩ / ٢٠١٩ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقا لمعايير المحاسبة المصرية .

مراقب الحسابات

عبد العزيز إبراهيم عبد الدايم

سجل المحاسبين والمراجعين رقم ١٠٤٣٠

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ٢٧٨

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

عضو الإتحاد العام للمحاسبين والمراجعين العرب

عضو جمعية الضرائب المصرية

عضو جمعية إدارة الأعمال العربية

عبد العزيز عبد الدايم وشركاه

تحريراً في : ١٢ / ١١ / ٢٠١٩

شركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية " شركة مساهمة مصرية "
خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته
قائمة المركز المالي في ٣٠ سبتمبر سنة ٢٠١٩
وقوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية
عن الفتره المالية من أول يناير حتى ذلك التاريخ



قائمة المركز المالي

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (لأقرب جنيه)

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	إيضاح رقم	
جنية مصري	جنية مصري		
٣٦٢٧٦٨٢٨	٣٥٥٨٥٩٩٢	٦	الأصول غير المتداولة
١٧٨٦٨٤٠٩	١٩١٣٨٣٨٠	٢٣	أصول ثابتة (بالصافي) مشروعات تحت التنفيذ
٥٤١٤٥٢٣٧	٥٤٧٢٤٣٧٢		مجموع الأصول غير المتداولة
٦٦١١٢٠٠	٣٧٠٣٣٨٩	٧	الأصول المتداولة
٢١١٧٥٠١	٢٠٠٥٠٩٨	٨	المدينون (بالصافي) النقدية لدى البنوك
٤٠٠٨٨٢	٧٨٦٧١٤	٨	نقدية بالصندوق
٩١٢٩٥٨٣	٦٤٩٥٢٠١		مجموع الأصول المتداولة
٦٣٢٧٤٨٢٠	٦١٢١٩٥٧٣		اجمالي الأصول
٤٠٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠٠	١٤	حقوق الملكية والالتزامات
٨٨٨٦٨٠	٨٨٨٦٨٠	١٦	رأس المال المدفوع
١٥٠٢٩٧٤٨	١٤٧٩٦٣٣٥		الاحتياطي القانوني
(٢٣٣٤١٣)	(٨٠١٧٦٦)		أرباح مرحلة
٥٥٦٨٥٠١٥	٥٤٨٨٣٢٤٩		أرباح او خسائر الفترة
			مجموع حقوق الملكية
٢٠٠٥٥٨٥	٢٠٠٥٥٨٥		الإلتزامات غير المتداولة
٢٠٠٥٥٨٥	٢٠٠٥٥٨٥		إلتزامات ضريبية مؤجلة
			مجموع الإلتزامات غير المتداولة
٥٤٩٢١٠	٥٥٠٥٣٢		الإلتزامات المتداولة
٥٠٠٠٠	٥٠٠٠٠	٩	أوراق الدفع
١٢٩٨٣٢٢	٤٣٥١٩	١٠	تأمينات للغير
١٨٩٧٥٣٢	٦٤٤٠٥١		أرصدة دائنة أخرى
٣٦٨٦٦٨٨	٣٦٨٦٦٨٨	٢٢	مجموع الإلتزامات المتداولة
٧٥٨٩٨٠٥	٦٣٣٦٣٢٤		إلتزامات طويلة الاجل
٦٣٢٧٤٨٢٠	٦١٢١٩٥٧٣		مجموع الإلتزامات
			مجموع حقوق الملكية و الإلتزامات

- تعتبر الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من ١ إلى ٢٣ جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
مأجد صلاح الدين سيد إبراهيم

المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية
ش. م. م.
ش. حسن مأمون - م نصر - القاهرة

المدير المالي
أمين الموافي عبد الجواد

8 Hassan Mamoon - Nasr City - Cairo
Tel.: 23499357 - 23499358
Fax: 23499359

٨ شارع حسن مأمون - مدينة نصر - القاهرة
هاتف: ٢٣٤٩٩٣٥٧ - ٢٣٤٩٩٣٥٨
فاكس: ٢٣٤٩٩٣٥٩

elmasreen2012@yahoo.com
www.eiud-eg.com



قائمة الدخل

عن الفترة من ٢٠١٩/١/١ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠
(تويب المصروفات طبقاً لوظيفتها)
(لأقرب جنيه)

الفترة من ٢٠١٨/١/١ وحتى	الفترة من ٢٠١٩/١/١ وحتى	ايضاح	رقم
٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠		
١٩١٥٠٠٠	-		
١٩١٥٠٠٠	-	١١	
١١٧٨٢٨٩	-		
١١٧٨٢٨٩	-	١٢	
٧٣٦٧١١	-		
٦٥٨٨٠٠	٦٧١٧٥٨	١٣	
٦٧٠٩٢٢	٧٨٢٦٨٨	مرفق ١	
٦٩٢٣١٥	٦٩٠٨٣٦	٦	
١٣٦٣٢٣٧	١٤٧٣٥٢٤		
٣٢٢٧٤	(٨٠١٧٦٦)		
٧٢٦٢	-		
-	-		
٧٢٦٢	-		
٢٥٠١٢	(٨٠١٧٦٦)		
-	-		
٢٥٠١	-		
-	-		
٢٢٥١١	(٨٠١٧٦٦)		
٠٠٠٠١	(٠٠٠٢٠)		

- تعتبر الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من ١ إلى ٢٣ جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
ماجد صلاح الدين سيد ابراهيم

المدير المالي
أمين الموافى عبد الجواد

8 Hassan Mamoon - Nasr City - Cairo
Tel.: 23499357 - 23499358
Fax: 23499359

٨ شارع حسن مأمون - مدينة نصر - القاهرة
هاتف: ٢٣٤٩٩٣٥٧ - ٢٣٤٩٩٣٥٨
فاكس: ٢٣٤٩٩٣٥٩

elmasreen2012@yahoo.com
www.eiud-eg.com



قائمة الدخل الشامل المنفردة

عن الفترة من ٢٠١٩/١/١ حتى ٢٠١٩/٩/٣٠

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	
٢٥.١٢	(٨.١٧٦٦)	ربح اوخسارة الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر
-	-	فروق العملة الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
-	-	الإستثمارات المالية المتاحة للبيع
-	-	تغطية التدفق النقدي
-	-	الأرباح (الخسائر) الإكتوارية من نظم المزايا المحددة للمعاشات
-	-	نصيب المنشأة من الدخل الشامل الآخر في الشركات الشقيقة
-	-	ضريبة الدخل المتعلقة بعناصر الدخل الشامل الأخرى
٢٥.١٢	(٨.١٧٦٦)	مجموع الدخل الشامل الآخر عن الفترة
٢٥.١٢	(٨.١٧٦٦)	اجمالي الدخل الشامل عن الفترة

- تعتبر الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من ١ إلى ٢٣ جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

ماجيد صلاح الدين سيد ابراهيم

المدير المالي اسم الملا عبد الجبار

أمين الموافي عبد الجواد





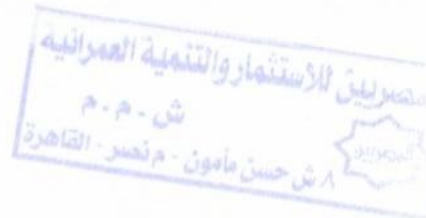
قائمة التغير في حقوق الملكية عن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩ (لأقرب جنيه)

البيان	رأس المال	الإحتياطي القانوني	الأرباح / الخسائر المرحلة	ربح / خسارة الفترة	ترجمة الكيانات الاجنبية	اصول مالية متاحة للبيع	تغطية مخاطر تدفق نقدي	فائض اعادة التقييم	الاجمالي
	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري	جنية مصري
الرصيد في أول يناير ٢٠١٨	٤٠٠٠٠٠٠٠	٧٥٨٨٦٩	١٢٥٦٣٣٣٩	٢٥٩٦٢٢٠	-	-	-	-	٥٥٩١٨٤٢٨
المحول للارباح المحتجة	-	١٢٩٨١١	٢٤٦٦٤٠٩	(٢٥٩٦٢٢٠)	-	-	-	-	٣٢٢٧٤
صافي ربح / خسارة الفترة	-	-	-	٣٢٢٧٤	-	-	-	-	٥٥٩٥٠٧٠٢
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٨	٤٠٠٠٠٠٠٠	٨٨٨٦٨٠	١٥٠٢٩٧٤٨	٣٢٢٧٤	-	-	-	-	٥٥٦٨٥٠١٥
الرصيد في أول يناير ٢٠١٩	٤٠٠٠٠٠٠٠	٨٨٨٦٨٠	١٥٠٢٩٧٤٨	(٢٣٣٤١٣)	-	-	-	-	-
المحول للارباح المحتجة	-	-	(٢٣٣٤١٣)	٢٣٣٤١٣	-	-	-	-	(٨٠١٧٦٦)
صافي ربح / خسارة الفترة	-	-	-	(٨٠١٧٦٦)	-	-	-	-	٥٤٨٨٣٢٤٩
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩	٤٠٠٠٠٠٠٠	٨٨٨٦٨٠	١٤٧٩٦٣٣٥	(٨٠١٧٦٦)	-	-	-	-	٥٤٨٨٣٢٤٩

- الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٢٣) تعتبر جزء متمم للقوائم المالية وتقرأ معها .

- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
ماجيد صلاح الدين سيد ابراهيم



المدير المالي
أمين الموافي عبد الجواد

8 Hassan Mamoon - Nasr City - Cairo
Tel.: 23499357 - 23499358
Fax: 23499359

٨ شارع حسن مأمون - مدينة نصر - القاهرة
هاتف : ٢٣٤٩٩٣٥٧ - ٢٣٤٩٩٣٥٨
فاكس : ٢٣٤٩٩٣٥٩

elmasreen2012@yahoo.com
www.eiud-eg.com



قائمة التدفقات النقدية عن الفترة المالية المنتهية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	رقم الايضاح	
٣٢٢٧٤	(٨٠١٧٦٦)		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
٦٩٢٣١٥	٦٩٠٨٣٦	٦	صافي الربح او الخسارة قبل الضرائب والبنود غير العادية
(٤٧٨٦٩)	(٣٠٢٨٠)		الاهلاك
			فوائد دائنة
(١٥٧٥٤١٠)	(١٢٦٩٩٧١)		<u>التغيرات في راس المال العامل</u>
١٠٥٥٧٣	٢٩٠٧٨١١		الزيادة أو النقص في مشروعات تحت التنفيذ
(٩١٣٣١٤)	(١٢٥٣٤٨١)		الزيادة اوالنقص في المدينين
(١٧٠٦٤٣١)	٢٤٣١٤٩		الزيادة والنقص في الدائون
			<u>صافي التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
٤٧٨٦٩	٣٠٢٨٠		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</u>
٤٧٨٦٩	٣٠٢٨٠		فوائد دائنة محصلة
			<u>صافي التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار</u>
-	-		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
(١٦٥٨٥٦٢)	٢٧٣٤٢٩		صافي التدفقات النقدية بعد أنشطة التمويل
٤٥٨٢٧٠٠	٢٥١٨٣٨٣	٨	صافي التغير في النقدية وما في حكمها
٢٩٢٤١٣٨	٢٧٩١٨١٢	٨	النقدية وما في حكمها اول المدة
			النقدية وما في حكمها اخر المدة

- تعتبر الإيضاحات المتممة للقوائم المالية من ١ إلى ٢٣ جزءاً من القوائم المالية وتقرأ معها .
- تقرير مراقب الحسابات مرفق .

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
مناجد صلاح الدين سيد ابراهيم

المدير المالي
اسم المرادى الحرار

أمين الموافق عبد الجواد





شركة المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية
" شركة مساهمة مصرية " خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية
في ٣٠ سبتمبر سنة ٢٠١٩

١. نبذة عن الشركة :

١.١. نشأة وتطور الشركة :

- تأسست شركة البنيان للإنشاء والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لاحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ المعدل بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٩٨ بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للاستثمار رقم (٣٦٧ لسنة ١٩٩٨) بتاريخ ١٩٩٨/٣/٣١ ولانحته التنفيذيه
- تم نشر النظام الاساسى فى صحيفه الاستثمار تحت رقم ١٠٢٣ بتاريخ يونيه ١٩٩٨
 - تم قيد الشركة فى مكتب سجل تجارى مصلحه الشركات تحت رقم ٣٢٥ بتاريخ ١٩٩٨/٣/٢٥
 - مقر الشركة فى العنوان ٦ عمارات الميريلاند - جسر السويس - مصر الجديدة - القاهرة .
 - رأس مال الشركة المرخص به قدره ٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيه " خمسون مليون جنيه مصرى " ورأس المال المصدر قدره ٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيه " خمسة مليون جنيه مصرى " موزع على خمسون ألف سهم قيمة كل سهم مائة جنيه , وقد تم سداد مبلغ وقدره ٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيه " خمسمائة ألف جنيه مصرى " ببنك فيصل الإسلامى المصرى - فرع مصر الجديدة وهى تمثل نسبة ١٠ % من رأس المال المصدر عند التأسيس .
 - بموجب محضر اجتماع مجلس الاداره بتاريخ ١٩ / ٥ / ١٩٩٨ والمعتمد من مصلحه الشركات بتاريخ ١٩٩٨/٦/٤ وافق مجلس إدارة الشركة على سداد نسبة ١٥% من رأس المال المصدر بمبلغ ٧٥٠٠٠٠٠٠ جنيه " سبعمائة وخمسون ألف جنيه " بموجب شهاده بنكيه صادرة من بنك فيصل الإسلامى فرع مصر الجديده ليصبح رأس المال المدفوع ١٢٥٠٠٠٠٠٠ جنيه " مليون ومائتان وخمسون ألف جنيه مصرى " وهى تمثل نسبة ٢٥ % من رأس المال المصدر وتم التاشير فى السجل التجارى بتاريخ ١٩٩٨/٦/٧ .
 - بموجب محضر اجتماع مجلس الاداره بتاريخ ١٧ / ٤ / ٢٠٠٣ والمعتمد من مصلحه الشركات بتاريخ ٢٠٠٥/٧/١٤ وافق مجلس إدارة الشركة على سداد نسبه ٧٥% من رأس المال المصدر بمبلغ ٣٧٥٠٠٠٠٠٠ جنيه " ثلاثة مليون وسبعمائة وخمسون ألف جنيه مصرى " ليصبح رأس المال المصدر وقدره ٥٠٠٠٠٠٠٠٠ جم (خمسة مليون جنيه مصرى) مدفوع بالكامل وتم التاشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠٠٥/٨/١٨ .
 - بموجب محضر اجتماع الجمعيه العامه غير العاديه بتاريخ ١١ / ٣ / ٢٠٠٨ والمعتمد من الهيئه العامه للاستثمار بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١٠ وافقت الجمعيه العامه غير العاديه على زيادة رأس المال المرخص به ليصبح مائة مليون جنيه مصرى وزيادة رأس المال المصدر بمبلغ ١٥٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه " خمسة عشر مليون جنيه مصرى " ليصبح رأس المال المصدر عشرون مليون جنيه موزعاً على ٢٠٠٠٠٠٠٠ سهم " مائتى ألف سهم " قيمة كل سهم مائة جنيه على أن يتم سداد ٢٥ % من أسهم الزيادة ببنك التمويل المصرى السعودى - فرع مصر الجديدة وهو مبلغ ٣٧٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيه " ثلاثة مليون وسبعمائة وخمسون ألف جنيه مصرى " ليصبح إجمالى المسدد من رأس المال المصدر ٨٧٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيه " ثمانية ملايين وسبعمائة وخمسون ألف جنيه مصرى " وإجمالى المبلغ الغير مسدد ١١٢٥٠٠٠٠٠٠٠ جنيه " إحدى عشر مليون ومائتين وخمسون ألف جنيه مصرى " وتم التاشير بالسجل التجارى بتاريخ ١٣ / ٤ / ٢٠٠٨ و تم النشر فى صحيفه الاستثمار العدد (١٠٣٧٥) بتاريخ ٢٠١٠/١/١٣ .





- بموجب محضر اجتماع مجلس الاداره بتاريخ ١٠ / ٤ / ٢٠٠٨ والمعتمد من الهيئه العامه للاستثمار بتاريخ ٢٦/٥/٢٠٠٨ وافق مجلس إدارة الشركة على إستكمال رأس المال المصدر بمبلغ ١١٢٥٠٠٠٠٠ جنيه " إحدى عشر مليون ومائتين وخمسون ألف جنيه مصري " ليصبح رأس المال المصدر وقدره عشرون مليون جنيه مسدد بالكامل وتم التاشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٨/٥/٢٠٠٨.
- بموجب محضر اجتماع الجمعيه العامه غير العاديه بتاريخ ٢٧ / ٤ / ٢٠٠٨ والمعتمد من الهيئه العامه للاستثمار بتاريخ ١١/٦/٢٠٠٨ وافقت الجمعيه العامه غير العاديه على تعديل القيمة الإسمية للسهم ليصبح خمسة جنيهات وتعديل عدد الأسهم ليصبح أربعة مليون سهم وجميعها أسهم نقدية وتعديل مقر الشركة ليصبح ١٢٨، ١٣٠ شارع جسر السويس - القاهره وتم التاشير بالسجل التجارى بتاريخ ١٥/٦/٢٠٠٨ وتم النشر فى صحيفة الاستثمار العدد (٢٧٤٨) بتاريخ ١٧/٨/٢٠٠٨.
- بموجب محضر اجتماع الجمعيه العامه غير العاديه بتاريخ ٦ / ٥ / ٢٠٠٨ والمعتمد من الهيئه العامه للاستثمار بتاريخ ٦/٥/٢٠٠٨ وافقت الجمعيه العامه غير العاديه على تعديل غرض الشركة وتم التاشير بالسجل التجارى بتاريخ ١٤/٥/٢٠٠٨ وتم النشر فى صحيفة الاستثمار العدد (٢٧٤٨) بتاريخ ١٧/٨/٢٠٠٨.
- بموجب محضر اجتماع الجمعيه العامه غير العاديه بتاريخ ٣١ / ٥ / ٢٠٠٩ والمعتمد من الهيئه العامه للاستثمار بتاريخ ١/٦/٢٠٠٩ وافقت الجمعيه العامه غير العاديه على تعديل اسم الشركة لتصبح المصريون للاستثمار والتنمية العمرانية وتعديل مقر الشركة ليصبح ٢ عمارات العبور - صلاح سالم - الدور ١٤ - شقه ١٤٧ - القاهره وتم التاشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢/٦/٢٠٠٩ وتم النشر فى صحيفة الاستثمار العدد (٧٦٩٠) بتاريخ ٣٠/٦/٢٠٠٩.
- بموجب محضر اجتماع الجمعيه العامه غير العاديه بتاريخ ٢٢ / ٨ / ٢٠٠٩ والمعتمد من الهيئه العامه للاستثمار بتاريخ ٢٨/٩/٢٠٠٩ وافقت الجمعيه العامه غير العاديه على تعديل ماده (٧) من النظام الاساسى للشركه وذلك بدخول مساهمين جدد وتم النشر فى صحيفة الاستثمار العدد (٩٦٧٣) بتاريخ ١٧/١١/٢٠٠٩.
- بموجب محضر اجتماع الجمعيه العامه غير العاديه بتاريخ ٢١ / ١٢ / ٢٠٠٩ والمعتمد من الهيئه العامه للاستثمار بتاريخ ٣١/١٢/٢٠٠٩ وافقت الجمعيه العامه غير العاديه على زيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٢٠٠٠٠٠٠٠ ج (فقط عشرون مليون جنيه مصري) ليصبح رأس المال المصدر أربعون مليون جنيه موزعا على ٨٠٠٠٠٠٠ سهم (ثمانية مليون سهم) قيمة كل سهم خمسة جنيهية وقد تم سداد ١٠% من القيمة الأسمية لاسهم الزيادة لدى بنك الاسكندرية فرع هيئة الاستثمار المرخص له بتلقي الاككتابات بتاريخ ٢٤/١٢/٢٠٠٩ بقيمة ٢ مليون جنيهية وقد تم تفويض مجلس الإدارة فى استكمال الزيادة بنسبة ٢٥% وتم التاشير بالسجل التجارى بتاريخ ٥/١/٢٠١٠ وتم النشر فى صحيفه الاستثمار العدد (١٠٣٧٦) بتاريخ ١٣/١/٢٠١٠.
- بموجب محضر اجتماع مجلس الاداره بتاريخ ٩ / ١ / ٢٠١٠ والمعتمد من الهيئه العامه للاستثمار بتاريخ ١٢/١/٢٠١٠ وافق مجلس إدارة الشركة على سداد نسبة ١٥% من أسهم زيادة رأس المال وقدرها ٣٠٠٠٠٠٠٠ ج (ثلاثة مليون جنيه مصري) بموجب شهادة بنكية من بنك الاسكندرية فرع هيئة الاستثمار المرخص له بتلقي الاككتابات ليصبح اجمالي المسدد ٢٥% من رأس المال المصدر من الزيادة ويصبح اجمالي المسدد ٢٥٠٠٠٠٠٠ ج (خمسة وعشرون مليون جنيه مصري) وتم التاشير بالسجل التجارى بتاريخ ١٣/١/٢٠١٠.
- بموجب محضر اجتماع مجلس الاداره بتاريخ ١٣ / ١ / ٢٠١٠ والمعتمد من الهيئه العامه للاستثمار بتاريخ ٢١/١/٢٠١٠ وافق مجلس إدارة الشركة على سداد نسبة ٧٥% من زيادة رأس المال المصدر وقدرها ١٥٠٠٠٠٠٠٠ ج (خمسة عشر مليون جنيه مصري) بموجب شهادة مراقبا الحسابات وتم ايداع المبلغ بخزينة الشركة ليصبح رأس المال المصدر مسدد بالكامل وقدرة ٤٠٠٠٠٠٠٠ ج (أربعون مليون جنيه مصري) وتم التاشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٤/١/٢٠١٠ .





- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٠١٠/٣/٩ والمعتمد من الهيئة العامة للاستثمار بتاريخ ٢٠١٠/٣/١٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس المال المرخص ليصبح ٤٠٠٠٠٠٠٠٠ ج (اربعمائة مليون جنية مصري) وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٠/٣/٢١ وتم النشر فى صحيفه الاستثمار العدد (١١٥٦١) بتاريخ ٢٠١٠/٣/٣٠ .
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٠١٠/٧/٢٠ والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٧ وعقد التعديل المصدق على توقيعاته تحت رقم ٢٩٠٠ لسنة ٢٠١٠ تم الموافقة بالاجماع على تعديل المركز الرئيسي للشركة ليصبح ١٢٨ ، ١٣٠ شارع جسر السويس - البدروم العلوي التجاري - الزيتون - القاهرة ، وتم تقسيم السهم ليصبح بقيمة واحد جنية ليصبح اجمالي عدد الاسهم أربعون مليون سهم وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٠/٨/١٩ وتم النشر بصحيفة الاستثمار رقم (١٣٥٥٤) بتاريخ ٢٠١٠/٩/٧ .
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٠١٢/٧/٢١ والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢ وعقد التعديل المصدق على توقيعاته تحت رقم ٢٠٤١ / و لسنة ٢٠١٢ تم الموافقة بالاجماع على تعديل المركز الرئيسي للشركة ليصبح ١٠ شارع على أمين امتداد شارع مصطفى النحاس - الدور الرابع - شقه ٨ - مدينة نصر - القاهرة . وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٢/٨/٦ وتم النشر بصحيفة الاستثمار رقم (٢٢٣١٨) بتاريخ ٢٠١٢/٨/٢٦ .
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٤/٤/٢٦ والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٤/٩/٣٠ وعقد التعديل المصدق على توقيعاته برقم ٤٥٣٨ ج لسنة ٢٠١٤ تمت الموافقة بالاجماع على تعديل المركز الرئيسي للشركة ليصبح ٢ عمارات العبور - مكتب ١٦٢ - الدور ١٦ - صلاح سالم - مصر الجديدة - القاهرة ، وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٤/١٠/١٥ .
- بموجب محضر اجتماع مجلس الاداره المنعقد بتاريخ ٢٠١٦/١٢/٢٤ تم موافقه على نقل مقر الشركة للعقار المملوك للشركة والكانن فى ٨ شارع مأمون - مدينة نصر - القاهرة وذلك اعتبارا من ٢٠١٧/١/١ .
- بموجب محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ٢٠١٧/٦/١٠ والمعتمد من الهيئة بتاريخ ٢٠١٧/٧/٩ وعقد التعديل المصدق على توقيعاته برقم ٢٥٧٨ ج لسنة ٢٠١٧ تمت الموافقة بالاجماع على تعديل المركز الرئيسي للشركة ليصبح ٨ شارع حسن مأمون - قطعه رقم ٨ - بلوك ٩٠ - تقسيم المنطقه السادسه - قسم مدينه نصر - القاهرة ، وتم التأشير بالسجل التجارى بتاريخ ٢٠١٧/٧/١٧ .

٢.١. نبذة عن نشاط الشركة :

- تأسست الشركة في ١٩٩٨/٣/٢٥ وكان غرضها طبقا للسجل التجارى والبطاقة الضريبية هو الاستثمار العقاري والسياحي وإنشاء وتشبيد العقارات والقرى السياحية والفنادق والمطاعم وتقسيم الاراضي وشراء وبيع وتأجير العقارات والاسكان السياحي والاعمال التكميلية والبنية الاساسية والاستيراد والتصدير والتوكيلات التجارية ونظرا لكبر حجم الشركة والرغبة في التوسع في النشاط تم اجتماع الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٦ واعتماده بتاريخ ٢٠٠٨/٥/٨ وتم التصديق على عقد التعديل تحت رقم ٥٦٩ لسنة ٢٠٠٨ وتم نشر التعديل بصحيفة الاستثمار تحت رقم ٢٠١٠/١٣٢٥٢ لتعديل نشاط الشركة ليصبح على النحو التالي : الاستثمار العقاري والسياحي وإنشاء وتشبيد العقارات والقرى السياحية والفنادق والمطاعم وتقسيم الاراضي وشراء وبيع الاراضي وتشبيد وشراء وبيع وتأجير العقارات والاسكان السياحي والاعمال التكميلية والبنية الاساسية والاستيراد والتصدير والتوكيلات التجارية والقيام بجميع اعمال التجارة والمقاوالات المتكاملة والقيام بأعمال التشطيبات والديكورات وعمل التصميمات المعمارية والانشائية والقيام بجميع الاستشارات الفنية والهندسية عدا القانونية والتوريدات العامة وتجارة مواد البناء وإنشاء المصانع الخاصة بها إذا لزم الامر مع مراعاة احكام القوانين واللوائح والقرارات السارية ويشترط استصدار التراخيص اللازمة لممارسة هذه الانشطة ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك باي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوول اعمال شبيهه باعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقا لاحكام القانون ولاحتته التنفيذية .

المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية
ش.م.م
ش ٨ حسن مأمون - م.نصر - القاهرة

8 Hassan Mamoon - Nasr City - Cairo
Tel.: 23499357 - 23499358
Fax: 23499359

٨ شارع حسن مأمون - مدينة نصر - القاهرة
هاتف : ٢٣٤٩٩٣٥٧ - ٢٣٤٩٩٣٥٨
فاكس : ٢٣٤٩٩٣٥٩

elmasreen2012@yahoo.com
www.eiud-eg.com



٢. الفترة المالية :-

تبدأ الفترة المالية في أول يناير و تنتهى في ٣١ ديسمبر من كل عام ، واستثناءً من ذلك تبدأ السنة المالية الأولى للشركة اعتباراً من تاريخ القيد بالسجل التجارى وحتى ٣١ ديسمبر من السنة التالية .

٣. اصدار القوائم المالية :-

تم اعتماد اصدار هذه القوائم الماليه من مجلس الادارة بتاريخ ١٢ / ١١ / ٢٠١٩ .

٤. أهم السياسات المحاسبية المتبعة :-

١.٤. أسس اعداد القوائم المالية :-

إن اعداد القوائم المالية من مسئولية إدارة الشركة ، كما يتم وضع وتنفيذ السياسات المحاسبية واعداد تلك القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية الصادرة بالقرار الوزارى رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ .

٢.٤. ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية :-

- يتم اعداد وعرض القوائم المالية بالجنية المصرى وهى عملة التعامل .
- يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأخرى اوليا باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة .
- يتم مراجعه الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعمله الاجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعامله .
- يتم ترجمة البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعمله اجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة .
- يتم ترجمة البنود ذات الطبيعة غير النقدية والتي سجلت قيمتها بالقيمة العادله بالعمله الأجنبية باستخدام سعر الصرف الذى كان سائد وقت تحديد القيمة العادلة .

٣.٤. الأصول الثابتة وإهلاكاتها :

تثبت الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية وهى تتكون من سعر شراؤه والتكلفة المباشرة المتعلقة به ويتم ادراجها بالقوائم المالية بعد خصم مجمع الاهلاك ومجمع الاضمحلال فى قيم الأصول - إن وجد - ويتم اهلاك الأصول الثابتة القابلة للاهلاك ابتداء من الشهر التالى لتاريخ الشراء على أساس القسط الثابت ، وذلك على مدار العمر الإنتاجى المقدر لكل نوع من أنواع الاصول ، هذا ويتم بصفة دورية مراجعة المتبقى من العمر الإنتاجى المقدر للاصول الثابتة ، وإذا اختلف المتبقى من العمر الإنتاجى المقدر بشكل جوهري عن التقدير الاساسى فإن صافى القيمة الدفترية يتم اهلاكها على مدار العمر المتبقى بعد تعديله وفيما يلى بيان بالاعمار الانتاجية المقدرة لكل بند من بنود الاصول الثابتة ومعدل الإهلاك وذلك لغرض حساب الاهلاك .

معدل الإهلاك	عدد السنوات	البند
١٥ %	٧	أثاث وتجهيزات
١٥ %	٧	الآلات ومعدات البناء
٢ %	٥٠	المباني (مسطح تجارى)

- يتم تحميل قائمة الدخل بكامل إهلاكات الاصول الثابتة خلال العام .





- يتم الاعتراف بتكلفة إحلال احد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل بعد استبعاد تكلفة ذلك المكون عند تكبد الشركة لتلك التكلفة وذلك إذا ما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة نتيجة هذا الاحلال بشرط امكانية قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة كما يتم رسملة النفقات اللاحقة التي تؤدي إلى زيادة المزايا المستقبلية للأصل .

٤.٤. الانخفاض فى قيمة الأصول :

- يتم دراسة القيمة الدفترية للأصول المملوكة للشركة فى تاريخ المركز المالى (عدا الأصول الضريبية المؤجلة) لتحديد ما إذا كان هناك أى مؤشرات تدل على إنخفاض القيمة القابلة للاسترداد لهذه الأصول عن قيمتها الدفترية ، يتم تخفيض قيمة هذه الأصول إلى قيمتها القابلة للاسترداد .

- هذا ويتم إثبات خسائر الإنخفاض فى قيمة الأصول فى حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد عن قيمته الإستردادية ، ويتم إدراج خسائر الإنخفاض فى قيمة الأصول بقائمة الدخل ويحمل هذا التخفيض على قائمة الدخل ويتم حساب مصروف الإهلاك السنوى للأصول الثابتة عن السنوات التالية على أساس القيمة المعدلة .

- تقوم إدارة الشركة بشكل دورى فى تاريخ إعداد الميزانية بتقييم مدى وجود أى مؤشرات تدل على حدوث إنخفاض فى قيمة الخسائر السابق الإعتراف بها والتي نشأت عن تخفيض القيمة الدفترية للأصول فى الفترات السابقة ، وفى حالة وجود مثل تلك المؤشرات يعاد تقدير قيمة الإنخفاض ويتم عكس قيمة الإنخفاض السابق تسجيله فى الفترات السابقة بحيث لا تزيد القيمة الدفترية لهذه الأصول عن صافى قيمتها الدفترية الأصلية التى كانت ستتأثر بالإهلاك إذا لم يتم تخفيض قيمتها ولا توجد مؤشرات لإضمحلال الأصول الثابتة .

٥.٤. الأصول غير الملموسة :

يتم إثباتها بتكلفة الإقتناء مخصوماً منها مجمع الإستهلاك وأى خسائر إضمحلال فى قيمتها ويتم إهلاكها بطريقة القسط الثابت ويتم تحميلها على قائمة الدخل وذلك على مدار العمر الإنتاجى المقدر .

٦.٤. مشروعات تحت التنفيذ :

يتم قيد المبالغ التى يتم انفاقها على إنشاء أو شراء أو إقتناء الأصول الثابتة ضمن بند مشروعات تحت التنفيذ بالميزانية وعندما يصبح الأصل الثابت مؤهلاً للإستخدام يتم إضافة قيمته على حساب الأصول الثابتة على أن يبدأ إهلاك تكلفة الأصل اعتباراً من ذلك التاريخ ، يتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ فى تاريخ الميزانية بالتكلفة ناقص الإضمحلال فى القيمة فى حالة حدوث إنخفاض فى قيمة المشروعات

٧.٤. العملاء والمدينون والمصروفات المدفوعة مقدماً :

يتم إدراج العملاء والمدينون والمصروفات المدفوعة مقدماً بالقوائم المالية بالقيمة الاسمية مخصوماً منها أية مبالغ من المتوقع عدم تحصيلها .

٨.٤. النقدية وما فى حكمها :

تتضمن النقدية وما فى حكمها بقائمة التدفقات النقدية رصيد النقدية بالصندوق والبنوك هذا بخلاف رصيد الاستثمارات قصيرة الاجل وعالية السيولة التى يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة .

٩.٤. المخصصات :

يتم الإعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على الشركة إلتزام حالى (قانونى او حكمى) نتيجة لحدث سابق ، يكون من المتوقع أن يترتب على تسوية ذلك الإلتزام تدفق خارج الشركة لتسوية الإلتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام . وتمثل القيمة التى يتم الإعتراف بها كمخصص أفضل التقديرات المتاحة للمقابل المطلوب لتسوية الإلتزام الحالى فى تاريخ الميزانية إذا ما أخذ فى الإعتبار المخاطر وظروف عدم التأكد المحيطة بذلك الإلتزام .



وعندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية الالتزام الحالى فإن القيمة الدفترية للمخصص تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات وعندما يكون من المتوقع إعادة تحميل بعض أو كل النفقات اللازمة لتسوية مخصص لطرف آخر يتم الاعتراف بالإسترداد عندما يكون من المؤكد أن الإسترداد سوف يتم إذا قامت الشركة بتسوية الإلتزام ويعامل الإسترداد كأصل منفصل ، ويجب ألا تزيد القيمة التى يتم الاعتراف بها للإسترداد عن قيمة المخصص ويجب أن يتم فحص المخصصات فى تاريخ إعداد كل ميزانية ويتم تسويتها لتعكس أفضل تقدير حالى فإذا أصبح من غير المحتمل أن يكون هناك تدفق خارج متضمنا للمنافع الإقتصادية لتسوية الإلتزام فيتم رد المخصص .

١٠.٤. الموردون والدائنون والمصروفات المستحقة :

يتم اثبات أرصدة الموردون والدائنون والمصروفات المستحقة والتي لا تتضمن فوائد بالقيمة الاسمية ، كما يتم الاعتراف بالإلتزامات (المستحقات) التى لا تتضمن فوائد بالقيمة المتوقعة سدادها وذلك مقابل البضائع التى تم استلامها أو الخدمات التى تم الاستفادة منها

١١.٤. توزيعات الأرباح :

يتم تسجيل توزيعات الأرباح كالتزامات فى الفترة المالية التى يتم فيها الإعلان عنها .

١٢.٤. تحقيق الإيراد :

- يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يمكن تقدير نتائج الخدمات بدقة كافية إلى المدى الذى تم تنفيذه من هذه الخدمات حتى تاريخ المركز المالى ، ويمكن تقدير نتائج تنفيذ الخدمات بدقة فى حالة امكانية قياس الإيراد بدقة مع التوقع بشكل كبير لتدفق منافع اقتصادية ، وكذا امكانية القياس الدقيق لكل من درجة اتمام الخدمات بالإضافة إلى التكاليف التى تم تكبدها وكذلك اللازمة لتمام الخدمة ، ويتم تحديد مستوى اتمام الخدمة عن طريق حصر الخدمات المنفذة .

- يتم الاعتراف بالإيراد من دخل فوائد الودائع على أساس نسبة زمنية مع الأخذ فى الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل .

١٣.٤. المصروفات :

يتم الاعتراف بجميع المصروفات وتحميلها على قائمة الدخل وفقا لاساس الاستحقاق فى الفترة المالية التى انفقت فيها تلك المصروفات .

١٤.٤. تكلفة الاقتراض :

يتم إثبات تكلفة الإقتراض أو التسهيلات كمصرف وفقاً لاساس الإستهقاق ، أما بالنسبة لتكاليف الإقتراض والمتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أصول ثابتة تكون مؤهلة للرسملة فيتم رسملتها على الأصول المتعلقة بها حتى تاريخ إعداد هذه الأصول للإستخدام ، هذا ويتم التوقف عن الرسملة عندما يتم الإنتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصول الثابتة المؤهلة للإستخدام فى الغرض الذى أنشئت من أجله - هذا ويتم الاعتراف بالقروض ذات الفائدة مبدئياً بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة المعاملة وبعد الاعتراف المبدئى يتم إدراج القروض ذات الفائدة بالتكلفة المستهلكة مع إدراج أى فروق بين التكلفة والقيمة الإستردادية فى قائمة الدخل خلال فترة الإقتراض على أساس سعر الفائدة الفعلى .

١٥.٤. الضريبة الدخلية والمؤجلة :

تتضمن ضريبة الدخل على أرباح كل من ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل بإستثناء ضريبة دخل العام المتعلقة ببند حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية - هذا ويتم إثبات ضريبة دخل العام على صافى الربح الخاضع للضريبة بإستخدام سعر الضريبة السارى فى تاريخ الميزانية ويتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن وجود بعض الفروق المؤقتة بسبب إختلاف الفترة الزمنية التى يتم فيها الاعتراف بقيمة الأصول والإلتزامات بين كل من الأسس الضريبية المطبقة وبين الأسس المحاسبية التى يتم إعداد القوائم المالية طبقاً لها ،





وتحدد قيمة الضريبة المؤجلة طبقاً للطريقة المستخدمة والتي يتم على أساسها تسوية القيمة الحالية للأصول والالتزامات ويؤخذ في الإعتبار الضريبة المؤجلة كأصل للشركة عند وجود احتمال قوى لإستخدام هذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستحقة على الشركة عن السنوات المستقبلية ويتم تخفيض قيمة الضريبة المؤجلة المدرجة كأصل لدى الشركة بقيمة الجزء الذي لا يحقق منفعة ضريبية متوقعة خلال السنوات التالية .

١٦.٤. الإستثمارات :

يتم الاعتراف بجميع الإستثمارات عند الإقتناء بالتكلفة والتي تتضمن الأعباء المرتبطة بعملية الإقتناء وتقوم الشركة بتصنيفا الإستثمارات فى أدوات الدين وأدوات الملكية ما بين استثمارات قصيرة الأجل واستثمارات طويلة الأجل. ويتوقف هذا التصنيف على الغرض من إقتناء هذا الإستثمار. وتقوم الإدارة بتحديد تصنيفا إستثماراتها فى تاريخ الإقتناء ويعاد النظر فى هذا التصنيف بصفة دورية .
يتم تصنيف الاستثمارات التى يتم تداولها من خلال سوق نشط والتي يتم إقتناؤها أساساً بغرض تحقيق أرباح من خلال التقلبات فى الأسعار كإستثمارات قصيرة الأجل وتدرج ضمن الأصول المتداولة حيث أنه من المتوقع أن يتم تحقيق قيمتها خلال اثنى عشر شهراً من تاريخ الميزانية وتظهر الاستثمارات قصيرة الاجل بالتكلفة أو القيمة السوقية أيهما أقل على أساس إجمالي لمحفظه الأوراق المالية ، ويتم تحديد القيمة السوقية بالرجوع إلى أسعار الطلب فى بورصة الأوراق المالية ، أرباح وخسائر المعاملات فى الأوراق المالية والتغيرات فى القيمة يتم الإعتراف بها فى قائمة الدخل كجزء من إيرادات النشاطات الأخرى .

١٧.٤. المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة :

تتم المعاملات مع الأطراف ذوى العلاقة بشروط معادلة لتلك السائدة فى المعاملات الحرة وخلال الفترة لا توجد معاملات مع الأطراف ذوى العلاقة .

١٨.٤. نصيب السهم فى الأرباح :

يتمثل نصيب السهم فى الأرباح فى قيمة نصيب كل سهم من الأسهم العادية للشركة فى صافى الأرباح الناتجة عن الأنشطة العادية والمستمرة بعد استبعاد نصيب العاملين وحصصة مجلس الإدارة وذلك على أساس متوسط عدد الأسهم القائمة خلال الفترة المالية .

١٩.٤. قائمة التدفقات النقدية :

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة الموضحة بعميار المحاسبة المصرى رقم (٤) .

٢٠.٤. مزايا العاملين :

تقوم الشركة بسداد اشتراكاتها إلى الهيئة العامة للتأمينات الإجتماعية على أساس إلزامى ، ولا يوجد على الشركة أى إلتزامات أخرى بمجرد سدادها لإلتزاماتها ، ويعترف بالإشتراكات الإعتيادية كتكلفة دورية فى سنة استحقاقها وتدرج ضمن تكلفة العمالة .

٢١.٤. التقديرات المحاسبية :-

يتطلب اعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات واقتراحات تؤثر على قيم الاصول والالتزامات والايادات والمصروفات خلال الفترات والسنوات المالية هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .

٢٢.٤. نظام التأمينات الإجتماعية :-

تساهم الشركة فى نظام التأمينات الإجتماعية والتابع لهيئة التأمينات الإجتماعية وذلك لصالح العاملين وتقوم الشركة بتسجيل تلك المساهمة فى قائمة الدخل .

٢٣.٤. الأرقام المقارنة :-

يعاد تبويب الأرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتتوافق مع التغيرات فى العرض المستخدم فى الفترة الحالية .



٥. الاحتياطات :-

- (أ) الاحتياطي القانوني : - تطبيقا لاحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الاساسي للشركة فانه يتم استقطاع ٥% من الارباح السنوية كاحتياطي قانوني حتى يبلغ ٥٠% من رأس المال المصدر فيتم التوقف عن الاستقطاع ومتى نقص الاحتياطي القانوني وجب العودة للاستقطاع مرة أخرى ، ويجوز استخدام الاحتياطي القانوني في تغطية خسائر الشركة وفي زيادة رأس المال .
- (ب) الاحتياطات الاخرى : - يجوز للجمعية العامة بناء على اقتراح من مجلس الإدارة تكوين احتياطات اخرى .

٦. الأصول الثابتة :-

تظهر الأصول الثابتة بصافي قيمتها الدفترية بعد خصم مجمع الاهلاك ويتم اهلاك الاصول الثابتة بطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الانتاجي المقدر لكل نوع منها .

الرصيد	مبانى (مسطح تجارى)	معدات وتجهيزات	أثاث وتجهيزات	البيان
في ٢٠١٩/٩/٣٠	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٤٥٣٢.٩٠٢	٤٢٦.٨٥٨٤	٢١٢٦٤.٠٠	٥٨٥٩١٨	التكلفة فى أول يناير سنة ٢٠١٩
-	-	-	-	الإضافات خلال الفترة
-	-	-	-	الإستبعادات خلال الفترة
٤٥٣٢.٩٠٢	٤٢٦.٨٥٨٤	٢١٢٦٤.٠٠	٥٨٥٩١٨	التكلفة فى ٣٠ سبتمبر سنة ٢٠١٩
٩.٤٤.٠٧٤	٦٦٤٩٦١٢	٢١٢٦٣٩٩	٢٦٨.٦٥	مجمع الإهلاك فى أول يناير ٢٠١٩
٦٩.٨٣٦	٦٣٩١٢٩	-	٥١٧.٠٧	إهلاك الفترة
-	-	-	-	مجمع الإهلاك الاستيعادات
٩٧٣٤٩١.٠	٧٢٨٨٧٤١	٢١٢٦٣٩٩	٣١٩٧٧٢	مجمع الإهلاك فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
٣٥٥٨٥٩٩٢	٣٥٣١٩٨٤٣	١	٢٦٦١٤٦	صافى الأصول فى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩
٣٦٢٧٦٨٢٨	٣٥٩٥٨٩٧٤	١	٣١٧٨٥٣	صافى الأصول فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية
ش. م. م.
ش. حسن مأمون - م. نصر - القاهرة



٧. المدينون المتنوعون :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	البيان
١٣٠٠	٢٤٧٠٩	١- مصروفات مدفوعة مقدماً (*)
١٣٥٨٠٠٠	٦٥٠٠٠٠	٢- اوراق قبض
٢٤٠٠	٦١٨٠	٣- ضرائب خصم منبع
		٤- عملاء وحدات مياحه :-
٥٥٥٠٠٠	٢٢٥٠٠٠	٤-١ سيد سعد الدين حسنين
٥٠٠٠٠	-	٤-٢ هبه الله رضا محمد
١٣٠٠٠٠	-	٤-٣ هناء عبد القادر عبد الحميد
٤٥٥٠٠٠	٢٦٠٠٠٠	٤-٤ ناديه جمال الدين دردير سويلم
٥١٠٠٠٠	٣٥٢٥٠٠	٤-٥ أحمد عبد الكريم
٦٢٥٠٠٠	٥٠٠٠٠٠	٤-٦ محمود ابراهيم عبد الله الشريف
٢٢٩٥٠٠	-	٤-٧ محمد زايد على زايد
١٠٥٠٠٠٠	٨٠٠٠٠٠	٤-٨ اسلام شريف محمد
٧٥٠٠٠٠	٥٢٥٠٠٠	٤-٩ مدحت طه عبد الفتاح
٨٩٥٠٠٠	٣٦٠٠٠٠	٤-١٠ صبرى يوسف ابراهيم
٦٦١١٢٠٠	٣٧٠٣٣٨٩	الاجمالي

(*) مصروفات مدفوعة مقدماً :-

٢٠١٨/١٢/٣١	٢٠١٩/٩/٣٠	البيان
١٣٠٠	٤٣٣.٣٥	الشركة المصرية للتسويق والتوزيع
-	١٧٨١٢.٥	البورصة المصرية
-	٥٢١٣.٢٥	محافظة القاهرة (ساحة الانتظار)
-	١٢٥٠	مصر المقاصة
١٣٠٠	٢٤٧٠٩	الاجمالي

المصريين للإستثمار والتنمية العمرانية
ش.م.م
٨ شارع حسن مأمون - م.نصر - القاهرة

8 Hassan Mamoon - Nasr City - Cairo
Tel.: 23499357 - 23499358
Fax: 23499359

٨ شارع حسن مأمون - مدينة نصر - القاهرة
هاتف: ٢٣٤٩٩٣٥٧ - ٢٣٤٩٩٣٥٨
فاكس: ٢٣٤٩٩٣٥٩

elmasreen2012@yahoo.com
www.eiud-eg.com



٨. النقدية لدى البنوك والصندوق :-

البيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
بنك البركة مصر	١٨٦٣١٥٠	١٨٥٩٠٤٥
بنك الاسكندرية	١٤١٩٤٨	٢٥٨٤٧٦
الصندوق	٧٨٦٧١٤	٤٠٠٨٨٢
الاجمالي	٢٧٩١٨١٢	٢٥١٨٤٠٣

٩. تأمينات للغير :-

وتتمثل في قيمة التأمين المدفوع من شركة طبية رنين للتجارة والصناعة (مستأجرة بالمول التجارى لمساحه ملك الشركة) وقدره ٥٠٠٠٠٠ جنيه بموجب عقد التأجير المؤرخ في ٢٠١٤/٨/١٣ .

١٠. الأرضة الدائنة :-

البيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
تأمينات اجتماعية	١٤٧٩	٤٦٩٠
كسب عمل	٧٧٦٥	٧٧٦٨
ضرائب ارباح تجاريه وصناعية	٢٧٧٥	-
ايراد مقدم (فودافون)	٣١٥٠٠	-
موردين مقاولين	-	١١٩٠٠٠٠
مصروفات مستحقة	-	٩٥٨٦٤
الاجمالي	٤٣٥١٩	١٢٩٨٣٢٢

١١. الإيراد :-

تتمثل الإيرادات في قيمة الوحدات المباعه وقد بلغ اجمالى الإيرادات خلال هذه الفتره صفر وذلك على النحو التالى :-

البيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/٩/٣٠
ايرادات وحدات مباعه	-	١٩١٥٠٠٠
صافى الإيرادات	-	١٩١٥٠٠٠

١٢. تكلفة الحصول على الإيراد :-

تتمثل تكلفة الحصول على الإيراد في التكاليف المباشرة وغير المباشرة للعمليات المتعاقد عليها وكذلك فواتير المشتريات الخاصة بالتوريدات وقد بلغت إجمالى التكاليف صفر جنيه مصرى وذلك على النحو التالى :-

البيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/٩/٣٠
تكاليف وحدات مباعه	-	١١٧٨٢٨٩
صافى التكاليف	-	١١٧٨٢٨٩



١٣. الإيرادات الأخرى :-

البيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/٩/٣٠
إيجار المول	٥٤٦٩٧٨	٥٢٠٩٣١
فوائد دائنه	٣٠٢٨٠	٤٧٨٦٩
ايجار فودافون	٩٤٥٠٠	٩٠٠٠٠
إجمالي الإيرادات الأخرى	٦٧١٧٥٨	٦٥٨٨٠٠

١٤. رأس المال :-

راس المال المصدر والمدفوع ٤٠ مليون جنيه موزعا على ٤٠ مليون سهم نقدي بقيمة أسميه للسهم واحد جنيه .

١٥. نصيب السهم في الأرباح القابلة للتوزيع المقترح :-

البيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/٩/٣٠
صافى الربح قبل خصم الضريبة	(٨٠١٧٦٦)	٣٢٢٧٤
يخصم :		
الضريبة المستحقة	.	٧٢٦٢
الفائض القابل للتوزيع	(٨٠١٧٦٦)	٢٥٠١٢
يخصم :		
٥% احتياطي قانونى	.	.
الباقى	(٨٠١٧٦٦)	٢٥٠١٢
يخصم :		
١٠% العاملين (بما لا يتجاوز اجور العام)	.	٢٥٠١
١٠% مكافاه اعضاء مجلس الادارة	.	.
الفائض القابل للتوزيع	(٨٠١٧٦٦)	٢٢٥١١
عدد الاسهم	٤٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠
نصيب السهم في ارباح الفترة	(٠٠٠٢٠٠)	(٠,٠٠٠٥)

١٦. الاحتياطي القانونى :-

تم زيادة الاحتياطي القانونى بقيمة ماتم حجزه من الأرباح عن سنه ٢٠١٧ وقدرها ١٢٩٨١١ جنيه مصرى.



١٧. الموقف الضريبي: -

- اسم الممول : المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية
- رقم التسجيل الضريبي : ٩٣٢-١٥١-٢٠٠
- الأمورية التابع لها : الشركات المساهمة بالقاهرة

أولاً : الضريبة على ارباح شركات الاموال :

تم فحص الشركة منذ بدء النشاط وحتى ٢٠٠٤/١٢/٣١ ولا يوجد اي مديونية عن تلك الفترة ، وعن السنوات من ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٧ تم تقديم الاقرارات الضريبية مسددة الضريبة المستحقة في مواعيدها ولم يرد حتى تاريخه اي اخطارات فحص عن تلك السنوات .

ثانياً : ضريبة كسب العمل :

لم تخطر الشركة باى نماذج فحص منذ بدايه الشركه وحتى تاريخه ولاتوجد مديونيه على الشركه وتسدد الشركه الضريبه بانتظام .

ثالثاً : الخصم تحت حساب الضريبة :

تم فحص الشركة حتى عام ٢٠١٠ ولا يوجد مديونية مستحقة وتقوم الشركة بسداد المبالغ المخصومة من الغير ضمن الاقرارات الربع سنوية والمقدمة لادارة التحصيل لحساب الضريبة .

رابعاً : ضريبة الدمغة :

تم فحص الشركة منذ بداية النشاط وحتى ٢٠٠٧/١٢/٣١ من واقع مستندات الشركة ومساد الضريبة المستحقة عن تلك الفترة .

١٨. موقف القضايا : -

قامت الشركة برفع دعوى فسخ عقد الايجار ضد شركه طيبه رنين للتجارة بصفتها مستاجر المساحه المملوكه لشركه المصريين بالمول التجارى وذلك نظرا لعدم التزام الشركه المدعى عليها ببعض بنود العقد و نظرت بجلسه ٢٣/٦/٢٠١٩ و قد قضت المحكمه برفض الدعوى بجلسه ٢٩/٦/٢٠١٩ . وقد قامت شركه المصريين باستئناف الدعوى وتحدد لنظرها جلسه ٢٨/١٠/٢٠١٩ وتاجلت الى ٢٧/١/٢٠٢٠ وبخلاف ذلك لاتوجد أية دعاوى او قضايا او منازعات قانونية مرفوعة من أو على الشركة طبقاً لشهادة المستشار القانونى ولا توجد اى مطالبات مالية على الشركه .

١٩. الارتباطات الرأسمالية :-

لا توجد ارتباطات رأسمالية خلال هذه الفترة .

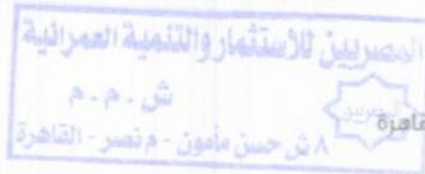
٢٠. الالتزامات المحتملة :-

تم إستلام شهادة من المستشار القانونى للشركه أفاد بأنه لاتوجد اية قضايا او دعاوى أو منازعات قانونية أو مطالبات .

٢١. الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :-

١/٢١ القيمة العادلة للأدوات المالية :

تتمثل الأدوات المالية فى أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والعلاء والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى والموردين وأوراق الدفع والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى وبنوك سحب على المكشوف والمستحق من وللأطراف ذوى العلاقة ، وقد تم تقييم تلك الأدوات المالية وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة فى الإيضاح رقم (٣) ، والقيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقدير معقول لقيمتها العادلة .





٢/٢١. مخاطر السوق :

١/٢/٢١. خطر تقلبات أسعار الصرف :

يتمثل خطر تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية في التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية والذي يؤثر على المقبوضات والمدفوعات بالعملات الأجنبية ، وكذلك تقييم الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية وحيث أن الشركة لا تحتاج العملة الأجنبية في تعاملاتها فإن الشركة لا تواجه مخاطر لتقلبات أسعار الصرف .

٢/٢/٢١. مخاطر التغير في أسعار الفائدة :

يتمثل خطر الفائدة في تغير أسعار الفائدة والتي قد يكون له تأثير على نتائج الأعمال وسلفيات الشركة في ٣٠ سبتمبر سنة ٢٠١٩ وفقاً للقوائم المالية يتبين أنه لا توجد أية تسهيلات أو سحب على المكشوف في ٣٠ سبتمبر سنة ٢٠١٩ سواء من البنوك أو أي جهات مقابل فوائد تمويلية .

٣/٢/٢١. خطر الائتمان :

يتمثل خطر الائتمان في عدم مقدرة مدينو الشركة على الوفاء بالتزاماتهم تجاه الشركة ويعبر رصيد المدينين عن الحد الأقصى المعرض لمخاطر الائتمان - وحيث أنه لا يوجد مدينون متوقفين عن السداد وبناءً عليه فلا توجد مخاطر إئتمان .

٤/٢/٢١. خطر السيولة (التمويل) :

تتمثل مخاطر السيولة في جميع العوامل التي تؤثر على قدرة الشركة في دفع جزء أو كل التزاماتها ، وطبقاً لسياسات الشركة فهي تعتمد على تطبيق الموازنات التخطيطية التي يراعى عند إعدادها عدم الإعتماد على التمويل الخارجي بشكل كبير والإعتماد بصورة أكبر على التمويل الذاتي مما يحد من مخاطر السيولة .

٢٢. الالتزامات طويلة الأجل :-

البيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
دائنو شراء قطعتي ارض بالتجمع الخامس	٣٦٨٦٦٨٨	٣٦٨٦٦٨٨
إجمالي	٣٦٨٦٦٨٨	٣٦٨٦٦٨٨

٢٣. مشروعات تحت التنفيذ :-

البيان	٢٠١٩/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١
مشروع حسن المأمون	٥٣١٦١٣٠	٥٣١٤٢٧٧
مشروع القطعة ٥٩ التجمع الخامس	٨٠٦١٢٧٠	٧٣٠٢٤١١
مشروع القطعة ٦٩ التجمع الخامس	٥٧٦٠٩٨٠	٥٢٥١٧٢١
إجمالي	١٩١٣٨٣٨٠	١٧٨٦٨٤٠٩

- وهذه المشروعات ضمن مشروعات الشركة تحت الأنشاء .



مرفق رقم (١)

تحليل المصروفات العموميه والادارية

عن الفتره من اول يناير ٢٠١٩ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩

٢٠١٨/٩/٣٠	٢٠١٩/٩/٣٠	البيان
٥٠٩١٩٧	٥٤١٤٣٨	المرتبات وما فى حكمها
١١٢٥٩	١٤٩٧٩	التأمينات الاجتماعية
١١٣٩	١٠٦٨	تليفونات
٣٥٩٢	٦٩٥	م. ضيافه
٥١٢	٦٠٩٣	كهرباء
٣٠٠٠	-	غرامات
١٥٠	-	م.هدايا
٦٩٦٩	٣٦٧٨	أدوات مكتبيه
٤٦٦٦	٦٧٥٣	م.نت
-	١٠٥٠٠	أتعاب استشارات قانونية
-	٤٩٥٠٠	إستشارات ضريبية
١٢٠٨٦٤	١٣٥٢٨٧	رسوم واشتراكات
-	١٦٢٠	م.مياه
٣٣٢١	٥٨٩٦	م.نثريه
٦٢٥٣	٥١٨١	مصرفات بنكية
٦٧٠٩٢٢	٧٨٢٦٨٨	الاجمالى

المصريين للاستثمار والتنمية العمرانية
ش.م.م
٨ شارع حسن مأمون - م.نصر - القاهرة