

بورصة الأوراق المالية بالإسكندرية	قسم الإفصاح
رقم الوارد: ١٠٩٠٠	
التاريخ: ١١/١١/٢٠١٤	الساعة: ٢/١٠
نوع الوارد: مذكرات عدد المرفقات: ١	

شركة الاسكندرية  
للإستثمار العقاري ش.م.م.  
إحدى شركات مجموعة طلعت مصفى



عناية P. شريف

كثيرة طبعة وبعد ...

مرفوعة فاكس عدد ١٥ صفحة  
المقوائم الحالية لشركة الإسكندرية للإستثمار  
العقارى خر: ٣/٩/٢٠١٤ / تقرير صرافة اكسابات  
الإيفاحات للمقعة للمقوائم الحالية .

مكوطة: تم تسليم نسخة لبورصة القاهرة .

مع الشكر

الإدارة  
مدير اكسابات

١٤/١١/٢٠١٤

القاهرة: ٣٦/٣٨ شارع ميمى، القصر الجديد ١٢٧١١. هاتف: ٢٠١٢٧٠١ / ٢٢١٧٠٠٠٠ / ٢٠١٢٧٠٠٠٠ (٢٠٧)  
الإسكندرية: ٢٨٨ شارع الجيش، ليبيا. هاتف: ٥٨١٩٠٠٠٠ / ٥٨٢١١٨٥ / ٥٨٢٢٨٧٢ (٢٠٣) / ٥٨٢٠١٢٧ (٢٠٧)

**تقرير الفحص المحدود**  
**إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة**  
**شركة الاسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)**

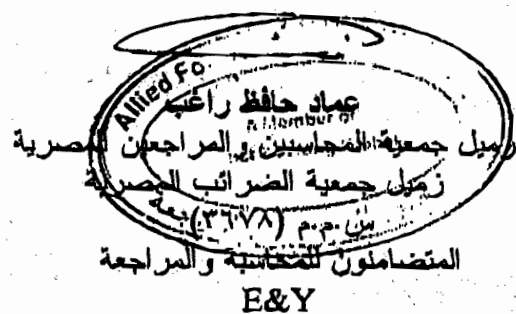
قمنا بإجراء فحص محدود للقوائم المالية لشركة الاسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) المتمثلة في قائمة المركز المالي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية عن الفترة من ١ يناير ٢٠٠٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦. هذه القوائم المالية هي مسئولية إدارة الشركة ، وتحتصر مسئوليتنا في إصدار تقرير عن هذه القوائم في ضوء فحصنا المحدود لها .

وقد أعدت القوائم المالية المرفقة بغرض تقديمها الى الهيئة العامة لسوق المال وبورصة الأوراق المالية تنفيذاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية وقرار مجلس إدارة الهيئة العامة لسوق المال في هذا الشأن.

تم فحصنا وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بالفحص المحدود ، ويتطلب هذا المعيار تخطيط وإداء الفحص للحصول على تأكيد مقبول بأن القوائم المالية لا تحتوي على أخطاء مؤثرة ، يقتصر أعمال الفحص المحدود على تطبيق الإجراءات التحليلية على البيانات المالية والحصول على المعلومات من إدارة الشركة ، وهي بهذه الصورة أضيق نطاقاً من إجراءات المراجعة التي تجرى طبقاً لمعايير المراجعة المصرية بغرض إبداء الرأي على القوائم المالية وبالتالي فإننا لا نبدى مثل هذا الرأي .

وفي ضوء فحصنا المحدود للقوائم المالية لشركة الاسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) عن الفترة من ١ يناير ٢٠٠٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ ، لم يتبين لنا وجود أي تعديلات هامة أو مؤثرة ينبغي إجراؤها على القوائم المالية المذكورة لتتفق مع معايير المحاسبة المصرية .

القاهرة في : ٦ نوفمبر ٢٠٠٦



شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

المركز المالي  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/١/٣٠	إيضاح رقم	
جنيه مصري	جنيه مصري		
١٠,٤١٣,٨٨٨	١٥,٠٧٨,٩٠٤	(٣ب ٢)	الأصول طويلة الأجل
٥٢٠,٨٨٩,٣٣٧	٢٦٩,٦٦٧,٦٤٢	(٤ج ٢)	الأصول الثابتة - بالصافي
٤٧,٠٣١,٥٨١	٣٢,٨٢٢,٨٨٨	(٥)	الاستثمارات طويلة الأجل - بالصافي
-	٣٢٣,٦٥٤,٠٠٠	(٤)	المسدد تحت حساب الزيادة في الاستثمارات
٤٧٥,٨٧٦	٢٢٣,٣٠٠		مدينو بيع استثمارات طويلة الأجل
٣٥,٦٩٧,٦٥٨	٤٨,٢٥٣,٤١٤		العملاء طويلة الأجل
٦١٤,٥٠٨,٣٤٠	٦٨٩,٧٠٠,١٤٨		أوراق القبض طويلة الأجل
			إجمالي الأصول طويلة الأجل
٢٩,٥٨٤,٦١٦	٢٣,٠٢٦,٠٠٨		الأصول المتداولة
٣٨٦,٦٢٥,٩٧١	٣٩٤,٦٤١,٢٣١	(٦د ٢)	الوحدات الجاهزة
١١,١٠٠,٩١٣	١٣,٠٦١,٩١٢		الأعمال تحت التنفيذ
٦٤,٤٤٤,٧١٣	٩٤,٦٨١,٧٧٦		العملاء
٢٢,٨٦٧,٣٤١	٣٠,٤٠١,١٠٧	(٧)	أوراق القبض
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	(ج ٢)	المصروفات المنفوعة مقدما والأرصدة
٤,٨٨٢,٣٩٠	٤,٣٥١,٣٣٥	(٨)	المدينة الأخرى
٥١٩,٦٠٥,٩٤٤	٥٦٠,٢٧١,٣٦٩		الاستثمارات قصيرة الأجل
			النقدية بالصندوق ولدى البنوك
			إجمالي الأصول المتداولة
٥,٩٨٨,٢٠١	٩,٤٨١,٢٠١	(٩)	الالتزامات المتداولة
٨٨,٤١٥,١٢٧	٨٧,٠٩١,٤٢٦	(١٠)	المخصصات
٢٧,٤٥١,٠٢٩	١٨,٦٦١,٧٤٠	(١٦)	البنوك سحب على المكشوف
٢,٣١٠,٧٠٤	٣٥,٠٣١,٢٢٠	(١٧)	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
١٣٧,٦٣٨,٣٠٥	٢١٤,٥٠١,٢٦٣	(١١)	الجزء المتداول من الدائنين طويلي الأجل
١,٤٥٨,٤٦٧	١,١٤٣,٢٥٦		العملاء - دفعات مقدمة
٦١,١٣٥,٥٦١	١٩,٢٣٧,٤٠٧		الموردون
٦٢٢,٥٩٧	١,٥٢٩,٨٧٨	(١٢)	أوراق الدفع
٢٦,٣٢٧,٤٩٤	٣١,٢٠٥,٥٣١	(١٣)	دائنو التوريدات
٣٥١,٣٤٧,٤٨٥	٤١٧,٩٠٦,٩٢٢		المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى
١٦٨,٢٥٨,٤٥٩	١٤٢,٣٧١,٤٤٧		إجمالي الالتزامات المتداولة
٧٨٢,٧٦٦,٧٩٩	٨٣٢,٠١١,٥٩٥		رأس المال العامل
			إجمالي الاستثمار

شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تابع المركز المالي

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠	إيضاح رقم	يتم تمويله على النحو التالي :
جنيه مصري	جنيه مصري		حقوق المساهمين
٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٤)	رأس المال المرخص به
٣٢٢,٩٢٠,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠	(١٤)	رأس المال المصدر والمدفوع
٧٣,١٤٦,٧٩١	٧٤,٣٩٢,٦٩٧	(١٥)	الاحتياطي القانوني
٩٥,٣٣٤,٣٠٦	٩٣,٩٥٣,١٥٥	(١٥)	الأرباح المرحلة
٢٤,٩١٨,١١٤	٦٤,٣٢٤,٠٥٩		صافي أرباح الفترة / العام
٥١٦,٣١٩,٢١١	٥٧٢,٦٦٩,٩١١		إجمالي حقوق المساهمين
			الالتزامات طويلة الأجل
١٠٧,٩٠١,٠١٨	١١٧,٢٩٥,٨٢٢	(١٦)	القروض طويلة الأجل
١٣٩,٠٤٢,٠٤٤	١٠٤,١٧٣,٤٣٦	(١٧)	الدائون طويلي الأجل
١٩,٤٢٢,٦١١	٣٧,١٥٠,٥١١		أوراق الدفع طويلة الأجل
٢٦٦,٣٦٥,٦٧٣	٢٥٩,١١٩,٧٦٩		إجمالي الالتزامات طويلة الأجل
٨١,٩١٥	٨١,٩١٥	(ج٢)	الالتزامات الضريبية المؤجلة
٧٨٢,٧٦٦,٧٩٩	٨٣٢,٧١,٥٩٥		إجمالي تمويل رأس المال العامل والأصول طويلة الأجل

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

هشام طلعت مصطفى

- الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

- تقرير الفحص المحدود مرفق.

شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن الفترة من ١ يناير ٢٠٠٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

٢٠٠٥/٩/٣٠ جنيه مصري	٢٠٠٦/٩/٣٠ جنيه مصري	إيضاح رقم	
٧٩,٧٦١,٦٢٦	١٠٥,٧٠٥,١١٠	(و٢)	صافي المبيعات وإيرادات النشاط
(٤٠,٢٧١,٣٤٧)	(٦٦,٩١٠,٦٩٤)		يخصم :
٣٩,٤٩٠,٢٧٩	٣٨,٧٩٤,٤١٦		تكلفة المبيعات
			مجموع الربح
(٤٣٨,٨٤١)	(١,٤٧٤,٤٢٥)		المصروفات العمومية والإدارية
(١٥,٠٦٣,٧٢٩)	(٢٠,٦٣٧,٢٩٠)		المصروفات التمويلية
(٧٤٥,٥٣٩)	(١,٠٤٩,٦٦٦)	(٣)	إهلاك الأصول الثابتة
-	(٣٠,٠٣٤,٠٠٠)	(٩)	المخصصات
-	١٥,٠٠٩,٦١٣	(ج٢)	إيرادات الاستثمارات
٣٣,٩٥٨	٢٥,٣١١		الفوائد الدائنة
٩٨,٨٣٨	٤١,٠٣٥		الإيرادات الأخرى
٢٣,٣٧٤,٩٦٦	٦٧٤,٩٩٤		صافي أرباح النشاط
-	٦٣,١٥٨,٩٣٠	(٤)	أرباح بيع إستثمارات
(٣,٢٢١,٠٣١)	-		المصروفات غير العادية الأخرى
٢٣,٠٠٠	٤٥٤,٦٢٩		أرباح رأسمالية
١٠١,٤١٣	٣٥,٥٠٦	(١٢)	أرباح فروق العملة
٢٠,٢٧٨,٣٤٨	٦٤,٣٢٤,٠٥٩		صافي أرباح الفترة
٣,٧٧	٩,٤٦	(٢٠)	نصيب السهم من صافي الأرباح

رئيس مجلس الإدارة / العضو المنتدب

هشام طلعت مصطفى

- الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٤) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية وتقرأ معها.

## شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق المساهمين  
عن الفترة من ١ يناير ٢٠٠٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

الإجمالي	صافي أرباح الفترة / العام	الأرباح المرحلة	المسند تحت حساب زيادة رأس المال	الإحتياطي القانوني	رأس المال
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
٥١٦,٣١٩,٧١١	٧٤,٩١٨,١١٤	٩٥,٣٣٤,٣٠٦	-	٧٣,١٤٦,٧٩١	٣٢٢,٩٢٠,٠٠٠
-	(١,٢٤٥,٩٠٦)	-	-	١,٢٤٥,٩٠٦	-
(١١,٦٥٥,٠٢٠)	(١١,٦٥٥,٠٢٠)	-	-	-	-
-	(١٢,٠١٧,١٨٨)	(٥,٠٦٢,٨١٢)	١٧,٠٨٠,٠٠٠	-	-
-	-	-	(١٧,٠٨٠,٠٠٠)	-	١٧,٠٨٠,٠٠٠
٣,٦٨١,٦٦١	-	٣,٦٨١,٦٦١	-	-	-
٦٤,٢١٤,٠٥٦	٦٤,٣٧٤,٠٥٩	-	-	-	-
٥٧٢,٦٦٩,٩١١	٦٤,٣٧٤,٠٥٩	٩٣,٩٥٢,١٥٥	-	٧٤,٣٩٧,٦٩٧	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠
					الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦
					صافي أرباح الفترة
					توزيعات على الأرباح المرحلة (إيضاح ١٥)
					توزيعات - أسهم مجانية
					الزيادة في رأس المال

الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٦

المحول إلى الإحتياطي القانوني

توزيعات نقدية

توزيعات - أسهم مجانية

الزيادة في رأس المال

توزيعات على الأرباح المرحلة (إيضاح ١٥)

صافي أرباح الفترة

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية

عن الفترة من ١ يناير ٢٠٠٦ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

٢٠٠٥/٩/٣٠ جنيه مصرى	٢٠٠٦/٩/٣٠ جنيه مصرى	
٢٠,٢٧٨,٣٤٨	٦٤,١٢٤,٠٥٩	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٧٤٥,٥٣٩	١,٤٩,٦٦٦	صافى أرباح الفترة
-	٣٠,٣٤,٠٠٠	تعديلات لتسوية صافى الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل:
(٧٥٠,٠٠٠)	-	إهلاك الأصول الثابتة
(٢٣,٠٠٠)	(٦٣,١٥٨,٩٣٠)	المخصصات
٣,٦٣٨,٠٧٣	(٤٥٤,٦٢٩)	المستخدم من المخصصات
٢٣,٨٨٨,٩٦٠	٣,٨١,٦٦١	(أرباح) بيع إستثمارات
	٣٥,٧٥,٨٢٧	(أرباح) زائفة
		تسويات على الأرباح المرحلة
		أرباح التشغيل قبل التغيرات فى رأس المال العامل
١,٥٧٤,٠٣٥	٦,١٥٨,٦٠٨	النقص فى الوحدات الجاهزة
(٢٠,٣١١,٥٦٦)	(٨,٠١٥,٢٦٠)	(الزيادة) فى الأعمال تحت التنفيذ
(٣٥,٨٧٦,٢٤٨)	(٣٩,٧٤٦,٨٢٨)	(الزيادة) فى العملاء ، أوراق القبض والأرصدة المدينة الأخرى
٥٤,٧٤٨,٧٠٢	٣٩,١٢٧,٦٣٠	الزيادة فى الدائون ، أوراق الدفع والأرصدة الدائنة الأخرى
٢٤,٠٢٣,٨٨٣	٣٣,١٩٩,٩٧٧	صافى التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(٢٦٨,٢٤١)	(٥,٩١٤,٦٨٢)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٢٣,٠٠٠	١٥٤,٦٢٩	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٩,٣٣٤,١٢٣)	(٣٣,٩٠١,٨٦٢)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٩,٥٧٩,٣٦٤)	(٣٩,١٦١,٩١٥)	(الزيادة) فى الاستثمارات، المدينون، العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل
		صافى التدفقات النقدية (المستخدمة فى) أنشطة الاستثمار
(١٢,٨٥٠,٤٥٠)	-	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١٨,٤٨١,٥٣٤	(١,٢١٦,٧٠١)	(النقص) فى المسدد تحت حساب زيادة رأس المال
(٢٣,٧٧٥,٥٩٠)	١٦,٠٩٥,٣٢٣	(النقص) الزيادة فى البنوك سحب على المكشوف
(٥٨١,٠٨٩)	(١٠,١٤٧,٧٣٩)	الزيادة (النقص) فى الالتزامات طويلة الأجل والجزء المتداول منها
(١٨,٧٢٥,٥٩٥)	٤,٨٣٠,٨٨٣	توزيعات أرباح مدفوعة
		صافى التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة فى) أنشطة التمويل
(٤,٢٨١,٠٧٦)	(١٣١,٠٥٥)	صافى (النقص) فى النقدية بالصندوق ولدى البنوك
٨,٤٨٨,٤٣٣	٤,٨٨٢,٣٩٠	النقدية بالصندوق ولدى البنوك - أول الفترة
٤,٢٠٧,٣٥٧	٤,٣٥١,٣٣٥	النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر الفترة

## شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

### ١- نبذة عن الشركة :

تأسست شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية) في ١٧ يناير ١٩٨٨ طبقاً لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية.

تم قيد الشركة بالسجل التجاري برقم ١٢٢٧٣٤ ، وتم نشر عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي بصحيفة الشركات في مارس ١٩٩١.

ويتمثل غرض الشركة في العمل في كافة مجالات الاستثمارات العقارية وعلى الأخص في مجالات شراء وبيع وتقسيم الأراضي وتجهيزها وإقامة المجمعات والوحدات السكنية وتخليتها وتأجيرها واستغلالها ودراسة وتخطيط وتنفيذ المشروعات التي تعمل في المجالات العقارية وتقديم المشورة اللازمة لها .

### ٢- أهم السياسات المحاسبية :

#### أسس الأعداد

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية ، وفيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المتبعة :

#### ١ - إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية

تمسك الشركة حساباتها بالجنيه المصري ، ويتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الجنيه المصري خلال العام وفقاً لأسعار صرف ثابتة يتم تعديلها في حالة وجود تغيير جوهري في أسعار صرف أي عملة . وفي تاريخ القوائم المالية يتم إعادة تقييم الأصول والمصنوع ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ وتدرج الفروق الناتجة عن إعادة التقييم في قائمة الدخل.

#### ب- الأصول الثابتة

تدرج الأصول الثابتة بصافي التكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك ، ويتم حساب الإهلاك على أساس طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل وفقاً لما يلي :

سنوات	مباني وإنشاءات
٥٠	وسائل نقل وانتقال
٥	عدد وأثاث
٥ - ١٠	أثاث ومعدات مكاتب

#### ج - الاستثمارات

يتم تقييم الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات التي بدأت ممارسة النشاط وأعدت قائمة دخل بإتباع طريقة حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية لتلك الشركات في نهاية كل عام .

يتم تقييم الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات التي لم تعد قائمة دخل بإتباع طريقة التكلفة ويتم تكوين مخصص في حالة الضرورة لأي انخفاض دائم في قيمة كل استثمار على حدة .

يتم تقييم الاستثمارات قصيرة الأجل بالتكلفة أو السوق أيهما أقل وذلك لمحافظة الاستثمارات ككل .



## شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

فى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

### د - الأعمال تحت التنفيذ

يتم تحميل الأعمال تحت التنفيذ الخاصة بالمشروعات الجارى تنفيذها التى لم يتم إجراء مقابلة إيراداتها بتكاليفها خلال العام بنصيبها من المصروفات العامة والفوائد المدبلة.

### هـ - الاحتياطي القانونى

تطبيقاً لأحكام قانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ والنظام الأساسى للشركة فإنه يتم استقطاع ٥% من الأرباح السنوية كاحتياطي قانونى حتى يبلغ ٥٠% من رأس المال المصدر.

### و - تحقق الإيراد

بثبت الإيراد عند تسليم الوحدات بالنسبة لمشروعات الشركة . أما بالنسبة لإدارة المشروعات فيثبت الإيراد كنسبة محددة عند البيع .

### ز - الفصل بين الأصول والالتزامات القصيرة وطويلة الأجل

يتم إدراج الأصول التى يستحق تحصيلها خلال عام بعد تاريخ القوائم المالية ضمن الأصول المتداولة أما الأصول التى يتجاوز تاريخ تحصيلها مدة عام من تاريخ القوائم المالية فيستمر إدراجها ضمن الأصول طويلة الأجل .

كما يتم إدراج الالتزامات التى تستحق السداد خلال عام بعد تاريخ القوائم المالية ضمن الخصوم المتداولة أما الالتزامات التى يتجاوز تاريخ سدادها مدة عام من تاريخ القوائم المالية فيستمر إدراجها ضمن الالتزامات طويلة الأجل .

### ح - ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصرى.

ويتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الالتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الالتزام للإغراض الضريبية (الأساس الضريبى) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبى) وذلك باستخدام سعر الضريبة المطبق.

يتم الاعتراف بضرريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوى بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية ، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذى لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

٣- الأصول الثابتة - بالصافي :

التكلفة في	مباني وإنشاءات	وسائل نقل وإنتقال	عدد وأدوات	أثاث ومعدات مكاتب	إجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
١ يناير ٢٠٠٦	٨,٩٥٥,٥٩٣	٣,١٩١,٩٠٨	٢١,٨١١	٦,٩٢٩,٨٧١	١٩,٠٦٩,١٨٣
الإضافات	٢,٤١٧,٠٠٢	٢,٢٤٢,٧٤٠	-	٦,٠٥٤,٩٤٠	٥,٧١٤,٦٨٢
الإستبعادات	-	(٨٦٤,٩١٣)	-	-	(٨٦٤,٩١٣)
٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦	١١,٣٧٢,٥٩٥	٤,٥٣٩,٧٣٥	٢١,٨١١	٧,٩٨٤,٨١١	٢٣,٩١٨,٩٥٢
مجمع الأهلاك في	(١,٣٥١,٥٣٢)	(٢,٤٠٩,٩١٦)	(٢١,٨١١)	(٤,٨٧٢,٠٣٦)	(٨,٦٥٥,٢٩٥)
١ يناير ٢٠٠٦	(١٤٥,٥٨٤)	(٣٩٠,٥٨٦)	-	(٥١٣,٤٩٦)	(١,٠٤٩,٦٦٦)
إهلاك الفترة	-	٨٦٤,٩١٣	-	-	٨٦٤,٩١٣
الإستبعادات	(٢,٤٩٧,١١٦)	(١,٩٣٥,٥٨٩)	(٢١,٨١١)	(٥,٣٨٥,٥٣٢)	(٨,٨٤٠,٠٤٨)
٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦	٩,٨٧٥,٤٧٩	٢,٦٠٤,١٤٦	-	٢,٥٩٩,٢٧٩	١٥,٠٧٨,٩٠٤
صافي القيمة الدفترية في	٧,٦٠٤,٠٦١	٧٥١,٩٩٢	-	٢,٠٥٧,٨٣٥	١٠,٤١٣,٨٨٨
٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦					
صافي القيمة الدفترية في					
٣١ ديسمبر ٢٠٠٥					

٤- الإستثمارات طويلة الأجل - بالصافي :

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٢٢,٥٩٦,٩٥٩	١٩,٢٤٠,٨٨٨	استثمارات في شركة نوبافارك - القاهرة*
٧٦,٦٢٦,٥٥٠	٨٧,١٣٩,٣٨٥	استثمارات في شركة الإسكندرية للمشروعات العمرانية
٧٤,٧٣٤,٦١٨	٨٢,٦٥٣,١٣٣	استثمارات في الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني
٨٢,٢٢٩,٥٧٨	٨٢,٢٢٩,٥٧٨	استثمارات في شركة سان ستيفانو للاستثمار العقاري
٤٦,١٢٥,٣٨٩	١٤,٣٦٣	استثمارات في شركة أمارنتي النيل للفنادق*
٧,١٧٨,٧٧٥	٧,٥١٣,٨٦٥	استثمارات في الشركة المصرية للتنمية والمشروعات العقارية
٤٨٥,٠٠٠	٤٨٥,٠٠٠	استثمارات في شركة الإسكندرية للمشروعات السياحية والفندقية
٤٧٧,٥٠٠	٤٧٧,٥٠٠	استثمارات في شركة الربوة للخدمات الترفيهية الثقافية الرياضية
٨,٤٦٠,٠٠٠	٩,٠٨٥,٠٠٠	استثمارات في شركة النيل بسفور للتجارة والبيع بالتجزئة
١,٦٦٠,٠٠٠	٦,٦٤٠,٠٠٠	استثمارات في الشركة العربية للاستثمارات الفندقية والسياحية
٢٥٠,٠٠٠	٦٦٥,٠٠٠	استثمارات في شركة التعمير للتمويل العقاري
٧,٠٣٨	-	استثمارات في شركة الاستثمار والتمويل المصرية
٥٧,٩٣٠	٥٧,٩٣٠	سندات بنك الإسكان والتعمير
٥٢٠,٨٨٩,٣٣٧	٢٩٦,٢٠١,٦٤٢	
-	٢٦,٥٣٤,٠٠٠	خصم:
٥٢٠,٨٨٩,٣٣٧	٢٦٩,٦٦٧,٦٤٢	مخصص هبوط قيم الاستثمارات طويلة الأجل (إيضاح ٩)

## شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

قامت الشركة ببيع جزء من استثمارات طويلة الأجل حيث تم بيع عدد ١٢٠,٠٧٤ سهم من أسهم شركة نوبابارك - القاهرة وعدد ٣١,٩٩٠ سهم من أسهم شركة أمارنتي النيل للفنادق قيم بلغت ٢٨٣,٦٦٦,٥٠٠ جنيه مصري ومبلغ ٣٩,٩٨٧,٥٠٠ جنيه مصري على التوالي. وقد تم بيع تلك الاستثمارات مقابل تملك ٣,٢٣٦,٥٤٠ سهم من أسهم الشركة الأربية للاستثمارات الفندقية والسياحية بقيمة إسمية ١٠٠ جنيه مصري للسهم، وتم تحميل إجمالي قيمة البيع والبالغة ٣٢٣,٦٥٤,٠٠٠ جنيه مصري على حساب الشركة العربية للاستثمارات الفندقية والسياحية كمدينو بيع استثمارات طويلة الأجل لحين إتمام إجراءات إصدار تلك الأسهم.

هذا وقد تم إدراج صافي نتائج عمليات البيع والبالغ ٦٣,١٥٨,٩٣٠ جنيه مصري ضمن أرباح بيع استثمارات في قائمة الدخل.

تم تقييم الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات التي بدأت ممارسة النشاط وأعدت قائمة دخل باتباع طريقة حقوق الملكية وفقاً للقوائم المالية المعتمدة لتلك الشركات في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥.

قامت الشركة برهن بعض الأسهم المملوكة للشركة لصالح بعض البنوك ضماناً للقروض والتسهيلات الممنوحة منهم.

### ٥- المسدد تحت حساب الزيادة في الاستثمارات طويلة الأجل :

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٥,٩٧٢,٠٠٠	-	استثمارات في شركة نوبابارك - القاهرة
٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات في الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني
٨,٨٧٦,٨٠٠	٨,٨٧٦,٨٠٠	استثمارات في شركة سان ستيفانو للاستثمار العقاري
١٢,٥٠٠,٠٠٠	١٢,٥٠٠,٠٠٠	استثمارات في الشركة المصرية للتنمية والمشروعات العقارية
٤,٦٨٢,٧٨١	١,٤٤٦,٠٨٨	استثمارات في شركة النيل بسفور للتجارة والبيع بالتجزئة
٤٧,٠٣١,٥٨١	٣٢,٨٢٢,٨٨٨	

### ٦- الأعمال تحت التنفيذ :

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٤٥٤,٢١٧,٠٩٧	٤٦٩,٣٠٤,٧٦٤	مشروع الربوة :
(٢٩٦,٣٩٠,٧٩٧)	(٣١٥,٨٠٥,٣١٩)	إجمالي تكلفة المشروع
١٥٧,٨٢٦,٣٠٠	١٥٣,٤٩٩,٤٤٥	يخصم: ما تم تحميله على قائمة الدخل
١٨٤,٧٩٣,٨٤٧	١٨٨,١٨٨,٦٨٧	مشروع الربوة الجديد
٢٦,٥٩٨,٤٣٧	٣٥,٣٨٣,٥٧٥	نادي الربوة
١٦,٢٧٨,٧٧٢	١٦,٢٧٨,٧٧٢	مركز تجاري الربوة
١,١٢٨,٦١٥	١,٢٩٠,٧٥٢	مبنى طهران الجديد
٣٨٦,٦٢٥,٩٧١	٣٩٤,٦٤١,٢٣١	

تم شراء أرض مشروع الربوة بالتقسيط من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب عقد ابتدائي مؤرخ في ٢٢ يوليو ١٩٩٤.

تم شراء أرض مشروع الربوة الجديد بالتقسيط من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بموجب عقد ابتدائي مؤرخ في ٢٨ ديسمبر ٢٠٠٥.

شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

٧- المصروفات المدفوعة مقدماً والأرصدة المدينة الأخرى :

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	مصروفات مدفوعة مقدماً
٢,٢٠٥,٠٩٧	٣٠,٠٥٨	المدينون
٣,٩٢٧,٩٥٨	٢,٩٢٨,١٦٦	إيرادات مستحقة
٢,٥٠٠	٩,٠٠٠	سلف العاملين
١١٥,٣٨٥	١٥٧,٣٩٠	المقاولون - دفعات مقدمة
١٢,١٨٥,٢٩٧	٢٠,٠٧٠,٩٦٢	المقاولون - أرصدة مدينة
٤١٧,٤٣٧	٣١٥,٧٦٤	مستحق لدى مصلحة الضرائب
١,٠١٤,٨٢٤	١,٧٤٨,٨٣١	الموردون - أرصدة مدينة
٤١,٣١٩	١١٩,٩٦٨	تأمينات لدى الغير
٢٥٩,٤٧٨	٢٥٧,٥٠٢	المقاولون - تشويكات
٢,٦٤٤,٤٨٨	٤,٢٩٧,٤٢٣	موردون - دفعات مقدمة
٥٣,٥٥٨	٤٧٣,٠٤٣	
٢٢,٨٦٧,٣٤١	٣٠,٤٠٨,١٠٧	

٨- النقدية بالصندوق ولدى البنوك :

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	الصندوق
٣٣٧,٧٨٤	٤٤٣,٣١٨	الحسابات الجارية بالبنوك
١,٨٥١,٨٢٥	١٩٨,٦١٠	ودائع لأجل
-	٦٧٠,٨٨٧	الشيكات تحت التحصيل
٢,٦٩٢,٧٨١	٣,٠٣٨,٥٢٠	
٤,٨٨٢,٣٩٠	٤,٣٥١,٣٣٥	

٩- المخصصات :

الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ جنيه مصري	المستخدم خلال الفترة جنيه مصري	المكون خلال الفترة جنيه مصري	الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٦ جنيه مصري	
٢٦,٥٣٤,٠٠٠	-	٢٦,٥٣٤,٠٠٠	-	مخصص هبوط قيم
٩,٤٨٨,٢٠١	-	٣,٥٠٠,٠٠٠	٥,٩٨٨,٢٠١	الاستثمارات طويلة الأجل
٣٦,٠٢٢,٢٠١	-	٣٠,٠٣٤,٠٠٠	٥,٩٨٨,٢٠١	مخصص التزامات محتملة

١٠- البنوك سحب على المكشوف :

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	بنوك - عملة محلية
٨٨,٤١٥,١٢٧	٨٧,٠٧٠,٠٣٣	بنوك - عملة أجنبية
-	٢٨,٣٩٣	
٨٨,٤١٥,١٢٧	٨٧,٠٩٨,٤٢٦	

شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

١١- العملاء - دفعات مقدمة :

يتمثل رصيد العملاء - دفعات مقدمة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ والبالغ ٢١٤,٥٠١,٢٦٣ جنيه مصري في قيمة الدفعات المحصلة من حاجزى الوحدات بمشروعات الشركة والذي لم تسلم حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ ، وببناها كما يلي:

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
١٣٦,٦٠٣,٣٠٥	٢١٣,٩٦٤,٩٢٨
١,٠٣٥,٠٠٠	٥٣٦,٣٣٥
<u>١٣٧,٦٣٨,٣٠٥</u>	<u>٢١٤,٥٠١,٢٦٣</u>

المحصل من حاجزى وحدات مشروع الربوة  
المحصل من حاجزى وحدات مشروع فيرجينيا بيتش

١٢- دائنو التوزيعات :

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٤٨٠,٤٤١	٤٧٩,٥٤١
٩٩,١٢٢	١,٠٣٥,٥٦٢
٤٣,٠٣٤	١٤,٧٧٥
<u>٦٢٢,٥٩٧</u>	<u>١,٥٢٩,٨٧٨</u>

توزيعات للمساهمين  
حصة العاملين في الأرباح  
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

١٣- المصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى:

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠
جنيه مصري	جنيه مصري
٦٣٦,٦٤٠	١,٨٦٢,٧٣١
٢١,٥٤١,٧٠٣	١٩,٠٣٠,١٠٣
٥٤٠,٤٦١	٣٧٠,٧١٦
١٦,٦٦٨	-
٧٨٩,٠٩٥	٩,١٦٤,٣٨٩
٥٣٠,٥٠٠	٥٦٣,١٦١
١٣٥,٩٢٩	١٦٦,١٠٥
١١,٠٢٢	١٨,٩٣٤
٢,٠٩٣,٢٣٩	-
٢٣,٤١٧	١٩,٧٢٠
-	٨٥٢
٨,٨٢٠	٨,٨٢٠
<u>٢٦,٣٢٧,٤٩٤</u>	<u>٣١,٢٠٥,٥٣١</u>

مصروفات مستحقة

الدائنون

المقاولون

إيرادات مقدمة

تأمينات للغير

صندوق الزمالة والتكافل الإجتماعي

صندوق الجزاءات

أمانات

مصلحة الضرائب - الضريبة على أرباح شركات

الأموال

مصلحة الضرائب - خصم وإضافة

مصلحة الضرائب - بمغلة نسبية

مصلحة الضرائب - قيم منقولة

# شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

## ١٤ - رأس المال :

حدد رأس المال المرخص به في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ بمبلغ ٤٠٠ مليون جنيه مصري، وبلغ رأس المال المصدر والمدفوع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ بمبلغ ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري ممثلاً في ٦,٨٠٠,٠٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥٠ جنيه مصري وذلك بعد الزيادة التي تمت بموجب قرار الجمعية العامة العادية بجلستها المنعقدة في ٢٥ مارس ٢٠٠٦ حيث تمت الموافقة على زيادة رأس المال المصدر من ٣٢٢,٩٢٠,٠٠٠ جنيه مصري إلى ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري بزيادة قدرها ١٧,٠٨٠,٠٠٠ جنيه مصري موزعة على ٣٤١,٦٠٠ سهم قيمة كل سهم ٥٠ جنيه مصري عن طريق توزيع أسهم مجانية توزع من الأرباح .

وقد تم التأشير في السجل التجاري لأثبات تلك الزيادة في ١٢ يونيو ٢٠٠٦ وتم تعديل المادتين (٦) و(٧) من النظام الأساسي للشركة والنشر في صحيفة الاستثمار في ١٧ يوليو ٢٠٠٦.

## ١٥ - الأرباح المرحلة :

يتمثل رصيد الأرباح المرحلة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ والبالغ ٩٣,٩٥٣,١٥٥ جنيه مصري في رصيد الأرباح المرحلة بعد تعديله كما يلي:

٢٠٠٥/١٢/٣١	٢٠٠٦/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٩١,١٠٩,٧٠٦	٩٥,٣٣٤,٣٠٦	الأرباح المرحلة - قبل التعديل
-	(٥,٠٦٢,٨١٢)	يخصم :
		مقابل جزء من قيمة الأسهم المجانية التي تم توزيعها
		بضائف :
٤,٢٢٤,٦٠٠	٣,٦٨١,٦٦١	تسويات تخص سنوات سابقة
٩٥,٣٣٤,٣٠٦	٩٣,٩٥٣,١٥٥	الأرباح المرحلة - بعد التعديل

## ١٦ - القروض طويلة الأجل :

يتمثل رصيد القروض طويلة الأجل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ والبالغ ١٧,٣٩٥,٨٢٢ جنيه مصري في قيمة القروض طويلة الأجل الممنوحة للشركة من قبل البنوك لتمويل الأنشطة الاستثمارية بالشركة ، وقد أدرج هذا الرصيد بعد خصم الجزء المتداول منه - المستحق السداد - خلال عام - والبالغ في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ مبلغ ١٨,٦٦٦,٧٤٠ جنيه مصري.

## ١٧ - الدائون طويلة الأجل :

الإجمالي	الجزء للأمتداول	الجزء طويل الأجل	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١٣٠,٩٠٢,٠٦٤	٣٢,٧٢٥,٥١٦	٩٨,١٧٦,٥٤٨	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - باقي المستحق من قيمة أرض مشروع الربوة الجديد
٨,٥٠٧,٥٩٢	٢,٣١٠,٧٠٤	٦,١٩٦,٨٨٨	الشركة العربية للمشروعات والتطوير العمراني -
١٣٩,٤٠٩,٦٥٦	٣٥,٠٣٦,٢٠	١٠٤,٣٧٣,٤٣٦	مقابل شراء وحدات من مشروعات الشركة
١٤١,٣٥٢,٧٤٨	٣٧,٣٤٦,٩٠٤	١٠٤,٠٠٥,٨٤٤	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦
			الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥

## شركة الإسكندرية للاستثمار العقاري (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦

### ١٨- الموقف الضريبي :

#### ( أ ) الضريبة على أرباح شركات الأموال :

- تقوم الشركة بتقديم الإقرارات الضريبية السنوية في المواعيد المقررة .
- تم الفحص والربط الضريبي عن الفترة منذ بدء النشاط حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠١ وتم سداد الضرائب المستحقة.
- لم يتم الفحص الضريبي لسجلات الشركة عن السنوات من ٢٠٠٢ حتى ٢٠٠٥ .
- تتمتع الشركة بالإعفاء طبقاً لقانون المجتمعات العمرانية الجديدة بالنسبة لمشروع قرية فرجينيا بيتش بالساحل الشمالي ومدينة الشيخ زايد (الربوة) .

#### ( ب ) ضريبة كسب العمل :

- تم الفحص والربط الضريبي عن الفترة منذ بدء النشاط حتى ٣١ ديسمبر ١٩٩٧ وتم سداد الضرائب المستحقة.
- تم الفحص الضريبي لسجلات الشركة عن السنوات من ١٩٩٨ حتى عام ٢٠٠١ ، ولم يرد الربط الضريبي للشركة حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ .
- لم يتم الفحص الضريبي لسجلات الشركة عن الفترة من ١ يناير ٢٠٠٣ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ .
- تقوم الشركة بسداد الضرائب المستحقة بانتظام لمصلحة الضرائب .

#### ( ج ) ضريبة الدمغة :

- تم الفحص والربط الضريبي عن الفترة منذ بدء النشاط حتى ٣١ أغسطس ٢٠٠٤ وتم سداد الضرائب المستحقة.
- لم يتم الفحص الضريبي لسجلات الشركة عن الفترة من ١ سبتمبر ٢٠٠٤ حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٦ .

### ١٩- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :

- أ - تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية ، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالصندوق ولدى البنوك ، العملاء ، أوراق القبض وبعض المدينون والأرصدة المدينة الأخرى ، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة البنوك سحب على مكشوف ، الموردون ، أوراق الدفع وبعض الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى .

ويتضمن الأيضاح رقم (٢) من الأيضاحات المتممة للقوائم المالية أهم السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس إثبات وقياس أهم الأدوات المالية وما يرتبط بها من إيرادات ومخروقات .

#### ب- خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاق الأصول والالتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

#### ج- خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات بالعملات الأجنبية. وقد بلغ حجم الأصول بالعملات الأجنبية ١٤٦,١٣٦ جنيه مصري في حين بلغ حجم الالتزامات بالعملات الأجنبية ٢٨,٣٩٣ جنيه مصري.

وافقت الجمعية العامة غير العادية بجلستها المنعقدة في ٢٠ مارس ١٩٩٩ على إصدار سندات قيمتها في حدود ١٥٠ مليون جنيه مصري قيمة السند الواحد الاسمية ١٠٠٠ جنيه مصري تكون غير قابلة للتحويل إلى أسهم وكذا تفويض مجلس الإدارة في تحديد الشروط الخاصة بإصدار السندات وعلى وجه الخصوص أسلوب ولوح الإصدار وسعر الإصدار والمدة وسعر الفائدة لاستكمال الدراسات والإجراءات المتعلقة بهذا الإصدار.

وافقت الجمعية العامة غير العادية بجلستها المنعقدة في ٢٨ أغسطس ١٩٩٩ على تعديل سعر الفائدة على السندات المزمع إصدارها باسم الشركة بحد أقصى ١٤% مع إبقاء باقي قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٢٠ مارس ١٩٩٩ كما هي دون تعديل.