

شركة الشمس للإسكان والتعمير - ش.م.م.

الموازنة التخطيطية

للعام المالي

٢٠١٨

المحتويات :

* مقدمه الموازنة

* القوائم المالية

* الموازنة العينية والإيضاحات

* الموازنة الجارية والإيضاحات

* الموازنة النقدية والإيضاحات

الموازنة التخطيطية

للعام المالي ٢٠١٨

الفترة من ٢٠١٨/١/١ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١

تقديم

أعدت الموازنة التخطيطية للعام المالي ٢٠١٨ بناءً على خبرة الماضي والتنبوء المستقبلي في ضوء الموارد المتاحة للشركة وتأكيداً لبداية معبرة وأهداف تسعى إليها الشركة من تعظيم لحجم الاستثمارات واستمراراً في تحقيق أهدافها الاقتصادية كشركة صاحبة تاريخ عريق في مجال الاستثمار العقاري .

نعرض فيما يلي لأهم مكونات وعناصر الموازنة التخطيطية للشركة عن

العام المالي ٢٠١٨ :

١- أظهرت تنبوءات الموازنة (الجارية) فائض ربح قدره (٢١٥,٢٦٦ مليون جنيه) مقارنة بالمستهدف في ٢٠١٧/١٢/٣١ (٦٠,٣٣٦ مليون جنيه) والفعلي في ٢٠١٧/٩/٣٠ (٤٨,٤٧٤ مليون جنيه) .

٢- حجم الاستثمارات المخطط لتنفيذها خلال العام المالي ٢٠١٨ :

- إسكان الشمس "بمدينة ٦ أكتوبر" (١١٠ مليون جنيه) .

- حجم الاستثمارات في مشروعات جديدة (مشروع العاصمة الادارية) من استكمال مقدم شراء الارض والأعمال الاستشارية والدراسات مبلغ (١٢٥,١٢٤ مليون جنيه) .

٣- كما أظهرت الموازنة النقدية فائض نقدي قدره (١٤٩,٠٥٨ مليون جنيه) وذلك مع الأخذ في الاعتبار قسط أرض العاصمة الادارية الجديدة بـ ١١٠,١٢٤ مليون جنيه بالإضافة الى دراسات وأعمال استشارية بمبلغ (١٥ مليون جنيه) .

ونوجز فيما يلي لأهم المكونات التي تضمنتها الأرقام التقديرية

للخطة لعام ٢٠١٨ :

الموازنة العينية

- تتضمن الخطة مشروع " جاردينيا الشمس " بمدينة ٦ أكتوبر:
- استكمال الهيكل الإنشائي والتشطيبات لعدد ٨٥ عمارة .
 - أعمال مرافق (التنسيق للموقع العام من تمهيد ورصف الشوارع الداخلية للمشروع ، أعمال التشجير والحدائق الداخلية) .
 - استكمال توصيلات الغاز الطبيعي .
 - اعمال الحفر والأساسات لعدد ٢١ عمارة سكنية .
- ويكون تنفيذ هذه العمارات التنفيذ الذاتي / او بنظام المشاركة مع مطور عقاري يتولى تنفيذ اعمال المباني بما يحقق العائد الامثل للشركة .
- العاصمة الادارية :**

- * أعمال الدراسات والتخطيط العام للمشروع .
- * الابحاث والتصميمات الهندسية .

الموازنة الجارية :

وتتضمن المستهدف من المبيعات خلال العام :

* خطة المبيعات :

- مبيعات وحدات سكنية .
- مبيعات اراضي مرفقة ومعدة للبناء .

* الإيرادات التي يمكن تحقيقها :

أ- من مبيعات العام ٢٠١٨ .

ب- من مبيعات سنوات سابقة.

الالتزامات والمطلوبات خلال العام :

- المصروفات التمويلية الازمة لتمويل الاستثمارات .
- المصروفات العمومية والإدارية ورواتب وبدلات مجلس الإدارة .

الموازنة النقدية :

- وتظهر الموازنة مدي قدره الشركة عن الوفاء بالتزاماتها .
- أظهرت فائض نقدي وقدره (١٤٩,٠٥٨ مليون جنيه) .

قائمة الدخل

عن الفترة من ٢٠١٨/١/١ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١

القيمة بالألف			رقم	
٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	الايضاح	
المستهدف	فعلي	مستهدف		
١٦٣٧٨٠	٨٨٣٦٨	٥٥٨٨١٠	١٣	مبيعات العام
٤٧٠٣٩	٣٣٠٦٦	٨٤٦٩٦		إيرادات النشاط
(٥٩٢٩٣)	(٢٦٠٥٩)	(١٤٥٦٧٤)	١٣	تكلفة المبيعات
(٦١٤٢٨)	(٣٧٦٨٢)	(٢٠٣٦٤١)	١٣	ربح اجل
٩٠٠٩٨	٥٧٦٩٣	٢٩٤١٩١		صافي المبيعات وإيرادات النشاط
٧٩٦٠	١٦٨٢٣	٦١٨٨	١٤	الإيرادات الأخرى
-	٣٧	-		فروق إعادة بيع استثمارات مالية بغرض المتاجرة
-	(١٥)	-		فروق عملة
				المصروفات
(١٧٢١٦)	(٩٧٢٤)	(١٩٠١٤)	١٥	إدارية وعمومية
(١٨٣٣)	(١٣٨٨)	(٢٤١٥)	١٦	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(٥٠٧)	(٣٩٠)	(٤٢٥)		أعباء تمويل
(٤٠٠)	(٢٩٣)	(٧٦٢)		إهلاك الأصول الثابتة والاستثمار العقاري
(٢٥٠)	-	-		مخصصات بخلاف الإهلاك
٢٠٢٠٦	(١١٧٩٥)	(٢٢٦١٦)		إجمالي المصروفات
٧٧٨٥٢	٦٢٧٤٣	٢٧٧٧٦٣		صافي أرباح السنة قبل الضريبة
(١٧٥١٦)	(١٤٢٦٨)	(٦٢٤٩٧)		ضريبة الدخل
	(١)	-		ضريبة الدخل المؤجلة
	-	-		ضريبة إضافية
٦٠٣٣٦	٤٨٤٧٤	٢١٥٢٦٦		صافي أرباح السنة بعد الضريبة
٠,٤٩٨	٠,٤٠٠	١,٧٧٩		ربحية السهم

- الايضاحات من صفحة ١٨ إلى صفحة ٢٤

* متحصلات اقساط مستحقة من مبيعات اعوام سابقة

القيمة بالآلف جنيه

٥٣٢٤٠	اقساط وحدات سكنية
١٠٤١٨	اقساط عمارات مؤجرة
٧٣٥٠	اقساط المدرسة بجاردينيا الشمس
٢٧٥٧٥	اقساط ٢٤ قطعة ارض
٩٨٥٨٣	الاجمالي

* متحصلات من مبيعات وحدات سكنية وقطع اراضي والتسليم عام الموازنة ٢٠١٨

القيمة بالآلف جنيه

٦٠٢٠٥	متحصلات عدد ٢٦٩ وحدة سكنية
١٨٣٨٢٨	متحصلات عدد ٦٥ قطعة ارض
٢٤٤٠٣٣	الاجمالي

قائمة توضح حركة النقدية خلال عام الموازنة ٢٠١٨

القيمة بالآلاف

٢٠١٧/١٢/٣١	٢٠١٧/٩/٣٠	٢٠١٨/١٢/٣١	
المستهدف	فعلى	مستهدف	
١١٦.٠٠٠	١٤٢٨٣٦	١٦٦٤٧١	رصيد النقدية أول المدة
			يضاف المقبوضات النقدية
٦٢٤٥٠	٤٨٨٢٥	٩٨٥٨٣	- متحصلات من العملاء (أقساط من مبيعات أعوام سابقة)
٨٥٩٨٣	٤٣٦٠٢	٢٤٤٠٣٣	- متحصلات من مبيعات وحدات سكنية وقطع اراضي والتسليم عام الموازنة
١٤٩٧	١١٤٣	١٣٨٤	- إيجارات دائنة
١٥٠٠	٣٠٢	٥٠٠	- خدمات مؤداه متصلة بالنشاط
٧٩٦٠	١٦٨٤٥	٦١٨٨	- إيرادات متنوعة
٢٧٥٣٩٠	٢٥٣٥٥٣	٥١٧١٥٩	الإجمالي
			يخصم المدفوعات النقدية
٧٠٠٠٠	٢٠٣٨٥	١١٠٠٠٠	- مشروعات (المقاولين)
٥٠٠٠٠	-	١١٠١٢٤	- الأراضي (بمساحة ٣٨ فدان بالعاصمة الادارية)
-	-	١٥٠٠٠	- دراسات واعمال استشارية (بالعاصمة الادارية)
٢٠٠	١٧٣	١٠٠٠	- شراء اصول ثابتة
١٧٢١٦	٩٧٢٣	١٩٠١٤	- مصروفات عمومية وإدارية
١٨٣٣	١٣٨٨	٢٤١٥	- رواتب وبدلات " مجلس الإدارة "
٢١٣٣	٢١٣٣	٢١٣٣	- سداد قرض (بنك الاستثمار القومي)
٣٥٠٠	٥٠٠	-	- ضرائب سنوات سابقة (من عام ٢٠٠٧ حتى ٢٠٠٩)
١٧١١٨	٢٠٤٨٩	٣٠٧٠٩	- ضرائب الدخل لعام ٢٠١٧
٣٣١٩٤	٤٢٠٠٠	٤٧٧٩٣	- توزيعات أرباح مقترحة
			- مستحقات لجهات دائنة (مستحقة السداد):
٢١٧٣١	٥٤٥٢	١٧٣٦٣	* مقاولين جدول رقم (١)
١٤٩٥٢	١٨١٠	١٢٥٥٠	* أخري جدول رقم (٢)
٤٣٥١٣	١٤٩٥٠٠	١٤٩٠٥٨	الفائض أو العجز النقدى

- الايضاحات من صفحة ٢٥ إلى صفحة ٢٩

إيضاحات قائمة المركز المالي (المقترحة) في ٢٠١٨/١٢/٣١

إيضاح رقم (١)

الاصول الثابته :

القيمة بالجنيه	
٣٠٨٨١٠٥	رصيد ٢٠١٨/١/١
٢١١٠٠٠٠	اضافات عام ٢٠١٨
٥١٩٨١٠٥	رصيد ٢٠١٨/١٢/٣١
٢٨٧٤٢٣٢	يخصم مخصص اهلاك الاصول ثابته
٢٣٢٣٨٧٣	صافي الاصول الثابته

إيضاح رقم (٢)

الاستثمار العقاري :

القيمة بالجنيه	
٣١٠٦٧٩٢	رصيد ٢٠١٨/١/١
-	اضافات عام ٢٠١٨
٣١٠٦٧٩٢	رصيد ٢٠١٨/١٢/٣١
١٨١٨٢٧٦	يخصم مخصص اهلاك الاستثمار العقاري
١٢٨٨٥١٦	صافي الاستثمار العقاري

إيضاح رقم (٣)

القيمة بالجنيه	
٦٥٨٨٠١٢	استثمارات مالية متاحة للبيع :

قيمة الاستثمارات لشركة التعمير السياحي لعدد ٨٧٤٩٠٢ سهم تمثل نسبة ١٣,٤٢ % من قيمة رأس مال الشركة متوقع بأخر سعر تداول بالبورصة المصرية قبل قرار الشطب الاختياري وهو ٧,٥٣ جنيه للسهم .

إيضاح رقم (٤)

القيمة بالجنيه	
٦٩١٤٩	استثمارات مالية محتفظ بها :

سندات اسكان حكومية لا ترد قيمتها ويقتصر حق الشركة على العائد فقط ولا يجري عليها استهلاك وذلك طبقاً لفتوى مجلس الدولة رقم ٤٩٢/٢ /٣٧ بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٢٥ تخص سندات غير حرة التداول وتخرج عن نطاق المعيار المحاسبي .

* حركة اعمال تحت التنفيذ خلال عام الموازنة :

القيمة بالآلف جنيه

البيان	جزئي	كلى
رصيد ٢٠١٨/١/١ (متوقع)		١٤٥٣١٣
يضاف (الخطة الاستثمارية)		١٢٥٠٠٠
- استكمال مشروع انشاء ٨٥ عمارة	٩٠٠٠٠	
- موقع عام - جاردينيا الشمس	١٥٠٠٠	
- تحت ح/ بناء عدد ٢١ عمارة	٥٠٠٠	
- استشارات فنية ورسومات هندسية للعاصمة الادارية	١٥٠٠٠	
<u>يخصم:</u> المحول للإنتاج التام بغرض البيع		(٢١٤٩٣٨)
رصيد اعمال تحت التنفيذ في ٢٠١٨/١٢/٣١		٥٥٣٧٥

ايضاح رقم (٥)

القيمة بالجنيه

٣٩١٢٠٠	استثمارات مالية بغرض المتاجرة :
--------	---------------------------------

قيمة الاستثمارات لشركة القاهرة للإسكان والتعمير لعدد ٣٠٠٠٠ سهم بنسبة ٠,٠٣٢% من قيمة رأس المال بسعر متوقع للتداول ١٣,٠٤ جنية للسهم .

ايضاح رقم (٦)

القيمة بالجنيه

٥٥٣٧٤٩٠٠	اعمال تحت التنفيذ والمشاركة :
----------	-------------------------------

تهدف الشركة لعام ٢٠١٨ بتنفيذ واستكمال مشروع جاردينيا الشمس - ٨٥ عمارة بإجمالي استثمار قدره ٩٠ مليون جنية هذا بالإضافة الى تحت حساب بناء عدد ٢١ عمارة من الارض المستردة من هيئة المجتمعات العمرانية بمبلغ ٥ مليون جنية اعمال التنسيق للموقع العام وتقدر التكلفة المتوقعة لاستكمال اعمال المرافق مبلغ ١٥ مليون جنية .

مشروعات جديدة مبلغ ١٥ مليون جنية يمثل استشارات فنية ورسومات هندسية المستهدف تنفيذه بالعاصمة الادارية الجديدة في عام ٢٠١٨ .

ويتضح من قائمة المركز المالي لعام ٢٠١٨ ان حجم اعمال تحت التنفيذ وأعمال مشتركة قد بلغ ٥٥ مليون جنية وذلك بعد استبعاد مبلغ ٢١٥ مليون جنية يتم تحويلها للإنتاج التام بغرض البيع .

ايضاح رقم (٧)

القيمة بالجنيه

١٢١٢٩٦٠٠٠	الاراضي :
-----------	-----------

قامت الشركة بحجز أرض جديدة بالعاصمة الادارية الجديدة بمساحة ٣٨ فدان وقامت الشركة بدفع جدية حجز بمبلغ وقدره ١١,١٧٢ مليون جنية و سيتم سداد باقي الـ ٢٠% من قيمة الارض وتبلغ ١١٠,١٢٤ مليون جنية خلال شهر مارس ٢٠١٨ .

ايضاح رقم (٨)

القيمة بالجنيه

١٢٤٠٨٥٥١٩	اعمال تامه بغرض البيع :
-----------	-------------------------

يقدر رصيد الاعمال التامة بغرض البيع مبلغ وقدره ١٢٤ مليون جنيه لعام الموازنة ٢٠١٨ وذلك بعد اضافة ٢١٥ مليون جنيه قيمة الاعمال التي اكتملت التنفيذ بعد استبعاد القيمة التقديرية لمبيعات العام ٢٠١٨ المتعاقد عليها بمبلغ ١٤٦ مليون جنيه .

ايضاح رقم (٩)

القيمة بالجنيه

	عملاء وأوراق قبض بالصافي :
٥٠٧٤٠٣٤٨٦	عملاء تملك
٥٣٠٠٦١٨	عملاء مستأجرين
٥١٢٧٠٤١٠٤	اجمالي العملاء
(١٤٢١٦٦٥)	يخصم مخصص عملاء مستأجرين
٥١١٢٨٢٤٣٩	صافي العملاء وأوراق القبض

ايضاح رقم (١٠)

القيمة بالجنيه

	الاحتياطيات :
٢٩٥٥٠٢٥٢	احتياطي قانوني
٣٢٩٨٨٢٤٠	احتياطي نظامي
٥٢٣٥٣٥	احتياطي رأس مالي
٥٥٨٠٨٤٨٧	احتياطي مشروعات
٢٥٠٢٦٠٨	احتياطي عام
٧٦٧٤٢٠	احتياطيات اخري
١٢٢١٤٠٥٤٢	الاجمالي

ايضاح رقم (١١ - أ)

القيمة بالجنيه

٥٣٣٨٤٢٣

قروض طويلة الاجل :

قيمة القروض الميسرة الممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومى بمتوسط عائد (٥,٠٦%) لتمويل الاسكان (الاقتصادى ، المتوسط) تم الحصول عليها في الفترة من ١٩٨٥ حتى ١٩٩٧ ولا توجد اى قيود او رهونات على ممتلكات الشركة عن هذا القرض .

ويتم السداد على اقساط سنوية خلال شهر يونيو من كل عام وتنتهى هذه الاقساط في ٢٠٢١/٦/٣٠ .

ايضاح رقم (١١ - ب)

القيمة بالجنيه

١٧٥١٥٠٥

اقساط قروض طويلة الاجل :

ايضاح رقم (١٢)

القيمة بالجنيه

القيمة بالجنيه	تدعيم	استخدام	٢٠١٨/١/١	مخصص ضرائب متنازع عليها
٢٠١٨/١٢/٣١	-	-	٧٣٩٥٥٤٢	
٧٣٩٥٥٤٢	-	-	٧٣٩٥٥٤٢	

الموازنة

العينية

الاستثمارات المقترحة :

مشروعات قائمة مشروع " جاردينيا الشمس " باكتوبر

- استكمال ٨٥ عمارة

استكمال اعمال التشطيبات للعمارات المسندة :

- شركة مصر للاسمنت المسلح ٤٥ عمارة .
 - الشركة المصرية للمباني ٧ عمارات .
 - شركة اطلس العامة للمقاولات
- تنفيذ عقد الاعمال التي تم سحبها من شركة النصر للمباني
لعدد ٢٦ عمارة سكنية .

الموقع العام :

اعمال تنسيق الموقع العام :

- اعمال رصف الطرق الداخلية .
- اعمال التشجير والحدائق .

مشروعات جديدة :

* مشروع " جاردينيا الشمس " باكتوبر

- عدد ٢١ عمارة

اما بالتنفيذ الذاتى او بنظام المشاركة مع مطور عقاري .

* مشروع العاصمة الادارية الجديدة :

* سداد باقى مقدم التعاقد ٢٠% من قيمة الارض في مارس ٢٠١٨

* اعمال الدراسات / الاستشارات الهندسية .

الاستثمارات المقترحة للعام ٢٠١٨ بـ ٢٣٥,١٢٤ مليون جنيه

كما هو موضح بالجدول التالي :

القيمة بالألف

عام ٢٠١٧ المستهدف	٢٠١٧/٩/٣٠ فعلي	عام ٢٠١٨ مستهدف	المشروع
-	٩٩٧	-	<u>استكمال مشروعات :</u> "جاردينيا الشمس" (٧٢ عمارة)
٥٠٠٠٠	١٧٧٦٣	٩٠٠٠٠	<u>(٨٥ عمارة) :</u> هيكل إنشائي وتشطيبات
١٠٠٠٠	١٦٢٥	١٥٠٠٠	<u>الموقع العام مرافق :</u> * تنسيق الموقع العام من رصف الشوارع الداخلية ، أعمال الحدائق الداخلية ، تشجير على حدود المشروع
-	-	٥٠٠٠	<u>مشروعات جديدة :</u> "جاردينيا الشمس" عدد ٢١ عمارة هيكل انشائي
٥٠٠٠٠	-	١١٠١٢٤	"العاصمة الادارية" - شراء اراضي جديدة (باقي الـ ٢٠% مقدم ارض العاصمة الادارية الجديدة)
١٠٠٠٠	-	١٥٠٠٠	- دراسات وأعمال استشارية
١٢٠٠٠٠	٢٠٣٨٥	٢٣٥١٢٤	الإجمالي

* تم تحرير شيكات بباقي مقدم تخصيص للأرض استحقاق ٢٠١٨/٣/١ .

مشروع " جاردينيا الشمس " مدينة السادس من اكتوبر

وهو المشروع الحالي للشركة خلال الفترة الراهنة ويقع بمنطقة النوادي بمدينة ٦ أكتوبر بجوار نادي الصيد ومول العرب ونادي مدينة ٦ أكتوبر وبالقرب من جامعة ٦ أكتوبر .

**** وصف المشروع :** المساحة الكلية للأرض ١٢٠,٢٢٩ فدان تتكون من :

٣٦٠ قطعة أرض مسطح يتراوح ما بين ٥٠٠ - ٦٠٠ م^٢

٢ حضانة بمسطح ١٦٠٠ م^٢

١ مدرسة بمسطح ١٣١٨١ م^٢

١ مسجد بمسطح ٩٠٠ م^٢

(طبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٩٨ لسنة ١٩٩٨ باعتماد التخطيط) .

• يتكون من عمارات سكنية من المستوى فوق المتوسط ، البناء على نسبة ٤٥% من قطعة الأرض .

تم الانتهاء من أعمال المرافق الداخلية للأرض (مياه ، كهرباء ، صرف) واستكمال أعمال توصيلات الغاز الطبيعي .

تجري اعمال التنسيق للموقع العام من التشجير والرصف للمناطق التى تكتمل بها اعمال الانشاءات .

• تم التعاقد خلال العام المالي ٢٠١٤ على تنفيذ عدد ٨٥ عمارة تم إسنادها إلي :

١- شركة مصر لإعمال الاسمنت المسلح (٤٥ عمارة) .

٢- شركة النصر للإعمال المدنية (٢٦ عمارة)

[تم سحب الاعمال وإسنادها الى شركة اطلس العامة للمقاولات خلال عام ٢٠١٧] .

٣- شركة أطلس العامة للمقاولات (٧ عمارات) .

٤- الشركة المصرية العامة للمباني (٧ عمارات) .

يجري حالياً استكمال تنفيذ الهيكل الانشائي والتشطيبات .

الخطة الاستثمارية المقترحة وفقاً للأسس الاتية للعام المالي ٢٠١٨

* استكمال مشروعات :

مشروع جاردينيا الشمس

مشروع (٨٥ عمارة) :

- يقترح مبلغ ٩٠ مليون جنية لاستكمال أعمال الهيكل الانشائي والتشطيبات.

أعمال المرافق والتنسيق العام للموقع :

- يقترح مبلغ ١٥ مليون جنية وتمثل في تمهيد ورصف الشوارع

الداخلية / والتنسيق والتشجير للموقع العام .

* مشروعات جديدة :

مشروع جاردينيا الشمس (٢١ عمارة)

- يقترح مبلغ ٥ مليون جنية اعمال الحفر والأساسات .

مشروع العاصمة الادارية

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

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

- وافق مجلس الادارة على شراء عدد ٣٨ فدان بسعر ٣٨٠٠ جنية للمتر بقيمة حوالى ٦٠٦,٤٨٠ مليون جنية تم سداد ٢ % جدية حجز تستكمل الى ٢٠ % والباقي على أربعة اقساط سنوية بفائدة متناقصة ١٠ % سنوياً .

- ويخطط خلال عام ٢٠١٨ اعمال الدراسات والتصميمات وتخطيط المشروع .

* قسط للأرض خلال العام بمبلغ ١١٠,١٢٤ مليون جنية استكمال مقدم ٢٠ % .

* بالإضافة الي مبلغ ١٥ مليون جنية تتمثل في دراسات وأعمال استشارية .

*** المبيعات وإيرادات النشاط :**

أ- خطة المبيعات لعام الموازنة ٢٠١٨ والأسس التي تم عليها أعداد التقديرات .

ب- الإيرادات الأخرى والأسس التي تم التقدير بموجبها .

*** المصروفات العمومية والإدارية :**

أ- تحليل المصروفات العمومية .

ب- الأجور .

ج- رواتب وبدلات (مجلس الإدارة).

د- الأسس التي تم بموجبها تقدير حجم الأجور والمصروفات العمومية .

الموازنة

الجارية

تم تقدير قيمة الإيرادات للعام المالي ٢٠١٨ وفقاً للأسس الاتية :

* إيرادات النشاط خلال العام :

- قدرت قيمة الإيرادات خلال العام بقيمة التعاقدات والأقساط التي سيتم تحصيلها من مبيعات العام .

- قيمة الأقساط المستحقة التي سيتم تحصيلها من مبيعات الاعوام السابقة طبقاً للتعاقدات .

- المحصل من الايجارات للعمارات المؤجرة طبقاً للربط السنوي وفقاً للعلاقة التي يحكمها القانون في هذا الشأن .

الإيرادات الأخرى وهي :

- المحصل من العملاء نظير العقود التي يتم تحريرها للمبيعات ، حالات التنازل نقل الملكية بين العملاء وكذلك المحصل بقيمة المصروفات الادارية عن اعمال المزادات والمبيعات التي تتم خلال العام .

- غرامات التأخير (التعويضات) التي يتم تحصيلها عن حالات التأخير في سداد الأقساط المستحقة من قبل العملاء .

- عوائد الودائع والحسابات الجارية بالبنوك .

مشروع جاردينيا الشمس (بأكتوبر):

تم تقدير قيمة المبيعات المستهدفة للعام المالي ٢٠١٨ وفقاً للأسس الآتية :

- دراسة السوق وحجم الطلب والعرض وحجم المنافسة .
- في ضوء حجم المبيعات خلال السنوات السابقة .
- الوحدات المعروضة الجاهزة للتسليم الفوري وصالحة للاستخدام .
- عرض مقدمات منخفضة نسبياً وزيادة فترة التقسيط كعوامل جذب .
- العمل على سرعة الانتهاء من اعمال التنسيق للموقع العام سواء من اعمال الرصف للشوارع الداخلية وزراعة المساحات الخضراء لجذب العملاء .

* أسلوب التسويق للوحدات السكنية

- ١- تجري اعمال التسويق الذاتى لها - كما تم تخصيص عدد من الوحدات لتسويقها بالتعاون مع اماناء استثمار بنك القاهرة ومكتب الخبرة والتثمين (هانى ابو احمد) .
- ٢- تجرى الشركة بالتعاون مع كل من بنك القاهرة - اماناء الاستثمار ومكتب الخبرة والتثمين مزادات بعرض الوحدات الشاغرة من العقارات المؤجرة والوحدات من مشروعات الاسكان على فترات دورية (ربع سنوية) .
- ٣- تم اسناد تسويق عدد ٢٦ عمارة الى شركة ريل ماركت للتسويق العقاري (والتي تساهم فيها الشركة بنسبة ٣٠% من رأس المال) .
- يعاد النظر في اسعار ونظم البيع على فترات وفقا لظروف السوق .

خطة المبيعات المستهدفة لعام ٢٠١٨

المشروع	وحدات متاحة للبيع	وحدات متوقع بيعها وتسويتها في عام الموازنة ٢٠١٨	باقي الوحدات الخالية
٢٢ عمارة	٤	٤	٠
٧٢ عمارة	١٥٨	٣٤	١٢٤
٧٠ عمارة	٦٦	٢٦	٤٠
٨٥ عمارة	٧٥٩	٢٠٥	٥٥٤
الاجمالي	٩٨٧	٢٦٩	٧١٨

ايضاح رقم (١٣)**الاجمالي****للمبيعات وايرادات النشاط لعام ٢٠١٨**

القيمة بالألف

المستهدف عام ٢٠١٧	٢٠١٧/٩/٣٠ فعلي	عام ٢٠١٨ مستهدف		البيان
		كلي	جزني	
١٦٣٧٨٠	٨٨٣٦٨	٥٥٨٨١٠		مبيعات العام (عدد ٢٦٩ وحدة ، ٦٥ قطعه ارض) * وحدات سكنية * الارض يضاف ايرادات النشاط
٤٤٠٤٢	٣١٦٢١	٨٢٨١٢		<u>أرباح من مبيعات أعوام سابقة</u> * سكني * عمارات مؤجرة * المدرسة بجاردينيا الشمس * الارض بجاردينيا الشمس ٢٤ قطعة - اعوام سابقة
١٤٩٧	١١٤٣	١٣٨٤		إيجارات دائنة
١٥٠٠	٣٠٢	٥٠٠		خدمات مؤداه متعلقة بالنشاط
٢١٠٨١٩	١٢١٤٣٤	٦٤٣٥٠٦		الإجمالي للمبيعات وايرادات النشاط

القيمة بالآلف جنيه

٥٥٨٨١٠		مبيعات العام
٨٤٦٩٦		ايرادات النشاط
	٨٢٨١٢	أرباح من مبيعات أعوام سابقة
	١٣٨٤	ايجارات دائنة
	٥٠٠	ايراد من خدمات متعلقة بالنشاط
٦٤٣٥٠٦		اجمالي المبيعات وإيرادات النشاط
		يخصم
	١٤٥٦٧٤	التكلفة
	٢٠٣٦٤١	ربح اجل
(٣٤٩٣١٥)		
٢٩٤١٩١		صافي المبيعات وإيرادات النشاط

ايضاح رقم (١٣)**الصافي****للمبيعات وإيرادات النشاط لعام ٢٠١٨**

القيمة بالآلاف

البيان	عام ٢٠١٨ مستهدف	٢٠١٧/٩/٣٠ فعلى	عام ٢٠١٧ المستهدف
مبيعات العام (عدد ٢٦٩ وحدة ، ٦٥ قطعه ارض)	٥٥٨٨١٠	٨٨٣٦٨	١٦٣٧٨٠
يخصم التكلفة	(١٤٥٦٧٤)	(٢٦٠٥٩)	(٥٩٢٩٣)
إجمالي الربحية	٤١٣١٣٦	٦٢٣٠٩	١٠٤٤٨٧
يخصم ربح (أجل)	(٢٠٣٦٤١)	(٣٧٦٨٢)	(٦١٤٢٨)
صافي ربح العام	٢٠٩٤٩٥	٢٤٦٢٧	٤٣٠٥٩
<u>يضاف إيرادات النشاط</u>			
أرباح من مبيعات أعوام سابقة	٨٢٨١٢	٣١٦٢١	٤٤٠٤٢
إيجارات دائنة	١٣٨٤	١١٤٣	١٤٩٧
ايراد من خدمات متعلقة بالنشاط	٥٠٠	٣٠٢	١٥٠٠
صافي المبيعات وإيرادات النشاط	٢٩٤١٩١	٥٧٦٩٣	٩٠٠٩٨

إيضاح (١٣)

خطة المبيعات بالقيمة المقدية المقترحة للعام المالي ٢٠١٨

" جاردينيا الشمس "

القيمة بالالف جنية

البيع الأجل	ربح الفترة	إجمالي الأرباح	تكلفة المبيعات	مبيعات العام	المساحة الكلية للوحدات م ^٢	عدد الوحدات	المشروع
٢٥٧٢	١١٠٢	٣٦٧٤	١٠٧٧	٤٧٥١	٦٣٣,٥٠	٤	جاردينيا (٢٢ عمارة)
١٧٠٥٨	٧٣١١	٢٤٣٦٩	٣٨٨٧	٢٨٢٥٥	٣٩٢٦	٢٦	جاردينيا (٧٠ عمارة)
١٧٦٧٨	٧٥٧٦	٢٥٢٥٥	٧٦٥٣	٣٢٩٠٨	٥١٠٢	٣٤	جاردينيا (٧٢ عمارة)
٣٦١٧١ ١٠٧٧٦	٢٩٠٣٩ ١٠٩٧٠	٦٥٢٠٩ ٢١٧٤٦	٢٩٥٠٩ ٤٩٦٢٥	٩٤٧١٩ ٧١٣٧١	١٧٨٠,٨,٥٠ ١٩٦٩٢,٥٠	٩٩ ١٠٦	جاردينيا (٨٥ عمارة)
٨٤٢٥٥	٥٥٩٩٨	١٤٠٢٥٣	٩١٧٥١	٢٣٢٠٠٤	٤٧١٦٢,٥٠	٢٦٩ وحدة	إجمالي جاردينيا الشمس
١١٩٣٨٦	١٥٣٤٩٧	٢٧٢٨٨٣	٥٣٩٢٣	٣٢٦٨٠٦	٤٦٦٨٦,٥٨	٦٥ قطعة	ثانياً: الارض
٢٠٣٦٤١	٢٠٩٤٩٥	٤١٣١٣٦	١٤٥٦٧٤	٥٥٨٨١٠	٩٣٨٤٩,٠٨	٢٦٩ وحدة ٦٥ قطعة	الإجمالي العام

أولاً مشروعات الإسكان :-

ايضاح رقم (١٤)**الإيرادات الأخرى مستهدف عن عام ٢٠١٨**

القيمة بالآلف

البيان	عام ٢٠١٨ مستهدف	٢٠١٧/٩/٣٠ فعلى	عام ٢٠١٧ المستهدف
إيرادات متنوعة	٣٥٨٨	٢٩٠١	٢٦٨٥
تعويضات وغرامات	١١٠٠	٩٤٩	١٠٢٥
فوائد دائنة عن حسابات جارية بنوك وودائع	١٥٠٠	١٢٩٧١	٤٢٥٠
فرق عمله - فروق اعادة تقييم استثمارات مالية بغرض المتاجرة - إيرادات أ. مالية (سندات إسكان) - أرباح رأسمالية	-	٢٤	-
الإجمالي	٦١٨٨	١٦٨٤٥	٧٩٦٠

المصروفات العمومية والإدارية لعام ٢٠١٨

الأسس التي تم على أساسها تقدير قيم الأجور:

١- الأجور:

- الأجر الاساسى في ٢٠١٧/١٢/٣١ بعد إضافة العلاوة الدورية (٧%) (في يناير بداية العام) وفقاً للائحة العاملين بالشركة وأثارها على الحوافز والمكافآت والبدلات .
- حصة الشركة في التأمينات الاجتماعية .
- مكافأة نهاية الخدمة للعاملين المحالين للمعاش خلال العام .
- مكافآت الانتاج التي تصرف مقابل اعمال وجهود لها اثر على زيادة الانتاج وكذا مكافآت جماعية تصرف في المناسبات عدد ٥ مناسبات طبقاً للائحة العاملين .
- استبعاد أجور المحالين للمعاش .

٢- المصروفات العمومية والادارية:

- تم الاسترشاد بالقيمة الفعلية لعام ٢٠١٧ مع الأخذ في الاعتبار التغيرات في ارتفاع الأسعار وقيمة الخدمات وحجم النشاط .
- كما استهدفت الخطة التحول إلي نظام الميكنة لرفع كفاءة العاملين ومستوي الأداء وتطوير الأداء عن طريق ايفاد العاملين لبرامج التدريب بما يحقق اهداف الشركة.

ايضاح رقم (١٥)**المصروفات العمومية والإدارية**

القيمة بالآلف

البيان	عام ٢٠١٨ مستهدف	٢٠١٧/٩/٣٠ فعلى	عام ٢٠١٧ المستهدف
الأجور والمرتبات	١٠١٦٧	٥٠٧٦	٨٧٥٠
تأمينات اجتماعية	١٥٠٣	٩٧٠	١٢٥٤
مكافأة نهاية الخدمة	١٧٣٩	١٤٥٩	٢٢٨٢
العلاج الطبي	٥٣٤	٣١٤	٣٥٠
الضرائب العقارية	٢٥٠	-	٢١٠
مصروفات خدمية	١٥٦١	٨٣٤	٢٣٠٠
نشر وطبع وإعلان	٦٢٨	٣٣٠	٣٥٠
مياه وإنارة	٥٠٠	٥٩	٣٠٠
وقود وزيت وقوي محرك	٤٠٠	٧٤	٢٠٠
تجديدات وأعمال صيانة	٦٠٠	٢١٩	٥٠٠
أدوات كتابية ومكتبية	٣٠٠	٦٤	٢٠٠
برامج وتدريب	٣٠٠	٩	١٥٠
قطع غيار ومهمات	١٤٧	٧٣	٢٠٠
نقل وانتقالات	٣٨٥	٢٤٢	١٧٠
الإجمالي	١٩٠١٤	٩٧٢٣	١٧٢١٦

الإهلاك	٧٦٢	٢٩٤	٤٠٠
---------	-----	-----	-----

إيضاح رقم (١٦)**أ - رواتب وبدلات مجلس الإدارة**

القيمة بالآلف

البيان	عام ٢٠١٨ مستهدف	٢٠١٧/٩/٣٠ فعلى	عام ٢٠١٧ المستهدف
رواتب	١٢٠٠	٦٨٤	٩١٩
مخصصات شهرية	٤٣٢	٢٨٢	٥٠٠
بدلات حضور مجلس الإدارة و جمعية عمومية و بدلات انتقال	٦٨٧	٣٨٢	٣٩٦
بدلات حضور لجان	٩٦	٤٠	١٨
الإجمالي	٢٤١٥	١٣٨٨	١٨٣٣

ب - مصروفات تمويلية

قروض (بنك الاستثمار القومي)	٤٢٥	٣٩٠	٥٠٧
-----------------------------	-----	-----	-----

الموازنة

النقدية

تم إعداد الموازنة النقدية لتكون معبرة عن مدي مقدره الشركة في تحقيق تدفقات نقدية ومدي قدرتها على الوفاء بالتزاماتها خلال العام .
يوضح الجدول التالي حركة التدفقات النقدية خلال الفترة المالية من ٢٠١٨/١/١ حتى ٢٠١٨/١٢/٣١ :

القيمة بالألف

بيان	عام ٢٠١٨ مستهدف		عام ٢٠١٧
	كلي	جزئي	
رصيد النقدية أول المدة			
يضاف المقبوضات النقدية			
- متحصلات من العملاء (أقساط من مبيعات أعوام سابقة)		٩٨٥٨٣	٦٢٤٥٠
- متحصلات من مبيعات وحدات سكنية وقطع اراضي والتسليم عام الموازنة		٢٤٤٠٣٣	٨٥٩٨٣
- إيجارات دائنة		١٣٨٤	١٤٩٧
- خدمات مؤداه متصلة بالنشاط		٥٠٠	١٥٠٠
- إيرادات متنوعة		٦١٨٨	٧٩٦٠
جملة المقبوضات		٣٥٠٦٨٨	١٥٩٣٩٠
الإجمالي	٥١٧١٥٩		٢٧٥٣٩٠
يخصم المدفوعات النقدية			
- مشروعات (المقاولين)		١١٠٠٠٠	٧٠٠٠
- الأراضي (بمساحة ٣٨ فدان بالعاصمة الادارية)		١١٠١٢٤	٥٠٠٠٠
- دراسات واعمال استشارية (بالعاصمة الادارية)		١٥٠٠٠	-
- شراء اصول ثابتة		١٠٠٠	٢٠٠
- مصروفات عمومية وإدارية		١٩٠١٤	١٧٢١٦
- رواتب وبدلات " مجلس الإدارة "		٢٤١٥	١٨٣٣
- سداد قرض (بنك الاستثمار القومي)		٢١٣٣	٢١٣٣
- ضرائب سنوات سابقة (من عام ٢٠٠٧ حتى ٢٠٠٩)		-	٣٥٠٠
- ضرائب الدخل لعام ٢٠١٧		٣٠٧٠٩	١٧١١٨
- توزيعات أرباح مقترحة		٤٧٧٩٣	٣٣١٩٤
- مستحقات لجهات دائنة (مستحقة السداد):			
* مقاولين جدول رقم (١)		١٧٣٦٣	٢١٧٣١
* آخري جدول رقم (٢)		١٢٥٥٠	١٤٩٥٢
جملة المدفوعات		٣٦٨١٠١	٢٣١٨٧٧
الفائض أو العجز النقدي	١٤٩٠٥٨		٤٣٥١٣

*** ملحوظة :**

- تعبر الأرقام الظاهرة بالموازنة التقديرية عن رؤية تقديرية لموقف السيولة للشركة في ضوء الخطة المستهدفة .

بيان بالمتحصلات النقدية خلال العام ٢٠١٨

القيمة بالألف

البيان	عام ٢٠١٨ مستهدف	٢٠١٧/٩/٣٠ فعلى	عام ٢٠١٧ المستهدف
متحصلات من العملاء (أقساط من مبيعات أعوام سابقة)	٧١٠٠٨	٤٨٨٢٥	٦٢٤٥٠
متحصلات من العملاء عن ٢٤ قطعة ارض (من مبيعات أعوام سابقة)	٢٧٥٧٥	-	-
متحصلات من مبيعات وحدات سكنية وقطع اراضي والتسليم عام الموازنة	٢٤٤٠٣٣	٤٣٦٠٢	٨٥٩٨٣
ايجارات دائنة	١٣٨٤	١١٤٣	١٤٩٧
خدمات مؤداه متصلة بالنشاط	٥٠٠	٣٠٢	١٥٠٠
متحصلات إيرادات متنوعة	٦١٨٨	١٦٨٤٥	٧٩٦٠
الإجمالي	٣٥٠٦٨٨	١١٠٧١٧	١٥٩٣٩٠

الأسس التي تم على أساسها وضع الموازنة النقدية للعام المالي ٢٠١٨

١- متحصلات مستحقة خلال العام :

القيمة بالألف جنيه	
٩٨٥٨٣	الأقساط المستحقة خلال العام من مبيعات السنوات السابقة لمشروعات الشركة المختلفة وعدد ٢٤ قطعة ارض .
٢٤٤٠٣٣	مبيعات تسوى خلال عام الموازنة عدد ٢٦٩ وحدة سكنية تسلم لحاجزيها خلال عام ٢٠١٨ وما يترتب على ذلك استكمال نسبة الـ ٣٠ % المستحقة السداد كمقدم تعاقد واستلام وعدد ٦٥ قطعة ارض .
٥٠٠	خدمات مؤداه متصلة بالنشاط (نتيجة تسليم عدد من الوحدات وتحرير عقود لهذه الوحدات ونقل الملكية بين العملاء)
١٣٨٤	قيمة الإيجارات الدائنة قيمة القسط السنوي المستحق التحصيل بموجب عقد إيجار مع مستأجري العمارات المؤجرة ملك الشركة وعددها ١١ عمارة .
٦١٨٨	إيرادات متنوعة حيث تشمل تعويضات وغرامات تحصل على العملاء المتأخرين في سداد الأقساط الشهرية وذلك على أساس تسليم عدد كبير من الوحدات بمشروع جاردينيا الشمس + فوائد دائنة على الحساب اليومي والجاري للشركة .
٣٥٠٦٨٨	الاجمالي

٢- التزامات واجبة السداد :

القيمة بالألف جنيه	
١٩٠١٤	مصروفات عمومية وإدارية حيث اخذ في الاعتبار التغيرات وارتفاع الأسعار .
١١٠١٢٤	قسط ارض العاصمة الادارية الجديدة لاستكمال المقدم ٢٠% .
١٥٠٠٠	دراسات وأعمال استشارية لأرض العاصمة الادارية الجديدة . .
٢١٣٣	سداد القرض الميسر الممنوح للشركة من بنك الاستثمار القومي لتمويل الإسكان الاقتصادي منخفض التكاليف ويمثل هذا المبلغ قيمة القسط المستحق عن عام ٢٠١٨ .
٢٩٩١٣	مستحقات (مستحقات مقاولين ، صيانة موقع ، اتحاد ملاك ، تعليقات ، تأمين أعمال ، تأمينات موردين ، غرامات تأخير) (مرفق جدول ١ ، ٢) .

جدول رقم (١)

مستحقات لجهات أخرى عام ٢٠١٨

القيمة بالآلاف جنيه

٦٦٥٧	- مقاولين ، تأمين اعمال محتجز يصرف مع الاستلام الابتدائي ، غرامات تأخير
٥٤٦٥	- تأمين نهائي محتجز
٥٢٤١	- مبالغ محتجزة نظير استكمال اعمال (تعليقات)
١٧٣٦٣	الإجمالي

جدول رقم (٢)مستحقات لجهات دائنة أخرى عام ٢٠١٨وتتمثل في الارصدة الدائنةالقيمة بالآلاف جنيهه

٥٢٦٢	- صيانة موقع (وديعة + الفائدة)
٥٠٥	- باقي تعاقد شركة ناتجاز لتوريد الغاز الطبيعي لمشروع جارينيا
١٣٢٩	- مبالغ معلاة بصفة امانه
٢٣٩٢	- أرصدة دائنة (عن توزيعات لم تصرف)
٢٩٩٨	- اتحاد ملاك (مبالغ محصلة لحساب اتحاد ملاك عمارات)
٦٤	- تسجيل اراضي
١٢٥٥٠	الإجمالي