

نشرة الإكتتاب في عدد ٤٨ مليون سهم من أسهم زيادة رأسمال

بنك التعمير والإسكان

شركة مساهمة مصرية - خاضعة لأحكام القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧



مديرا الإصدار القائمان بأعمال الترويج

إتش سي للأوراق المالية و الإستثمار



INVESTMENT BANKING

المستشار القانوني للطرح



مكتب الدكتور هاني سرى الدين وشركاه

سي أي كابيتال للترويج  
وتغطية الإكتتابات في الأوراق المالية



المستشار المالي المستقل



شركة فينكوروب إنفستمنت هولدنغ

دعوة للاشتراك في الإكتتاب في عدد ٤٨ مليون سهم من أسهم زيادة رأسمال بنك التعمير والإسكان والبالغ عدد أسهمه قبل الزيادة ٦٧ مليون سهم ليصبح عدد أسهم البنك بعد الزيادة ١١٥ مليون سهم يتم طرحها على النحو التالي:

الشريحة الأولى:

طرح عدد ٤٥ مليون سهم للاكتتاب العام للمساهمين القدامى والحدد مع الاحتفاظ بحق المساهمين القدامى في الاحتفاظ بنفس نسبة المساهمة في رأس المال المصدر قبل الزيادة وذلك لمن يرغب منهم في الإكتتاب بسعر ٢٠,٢٥ جنيه للسهم.

الشريحة الثانية:

طرح عدد ٣ مليون سهم للاكتتاب من خلال جمعية خدمات العملاء لبنك التعمير والإسكان بسعر ١٠,٢٥ جنيه للسهم.

سرى الدين وشركاه  
مستشارون قانونيون  
سرى الدين وشركاه  
مستشارون قانونيون

صيت نت

لؤلؤ هلال



أولاً: بيانات عامة عن البنك المصدر للأسهم

اسم البنك:  
بنك التعمير والإسكان.

عنوان المركز الرئيسي:  
المركز الرئيسي للبنك ١٢ شارع سوريا - المهندسين - الجيزة - جمهورية مصر العربية وله ٤٩ فرع في القاهرة والمحافظات بالإضافة لعدد ٨ مكاتب تحصيل.

الشكل القانوني:  
شركة مساهمة مصرية تأسست بقرار وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية والتعاون الاقتصادي رقم ١٤٧ لسنة ١٩٧٩، وحاصل على ترخيص رقم ٨٩ من البنك المركزي بتاريخ ١٩٧٩/٩/٢٤.

القانون الخاضع له البنك:  
قانون الإستثمار والمناطق الحرة رقم ٨ لسنة ٩٧ ولائحته التنفيذية.

غرض البنك:  
تمويل مشروعات التعمير والإسكان والامتداد العمراني لتوفير المساكن الملائمة لمحدودي الدخل وغيرهم . تمويل مشروعات التعمير والمرافق والتنمية العمرانية والسياحية والصناعية وغير ذلك من المجالات الواردة في قانون الإستثمار. القيام بكافة الأعمال المصرفية وعمليات النقد الأجنبي وكل ما تمارسه بنوك الإستثمار والأعمال من خدمات وأعمال مصرفية.

مدة البنك:  
المدة المحددة للبنك هي خمسون عاماً تبدأ ١٩٧٩/٠٦/٣٠ و تنتهي في ٢٠٢٩/٠٦/٢٩.

السنة المالية:  
تبدأ السنة المالية للبنك في أول يناير و تنتهي في آخر ديسمبر من كل سنة.

رقم القيد بالسجل التجاري و تاريخه:  
رقم قيد البنك بالسجل التجاري هو ٩٥٥٢٨ بتاريخ ١٩٧٩/٦/٣٠ مكتب سجل تجارى إستثمار القاهرة.

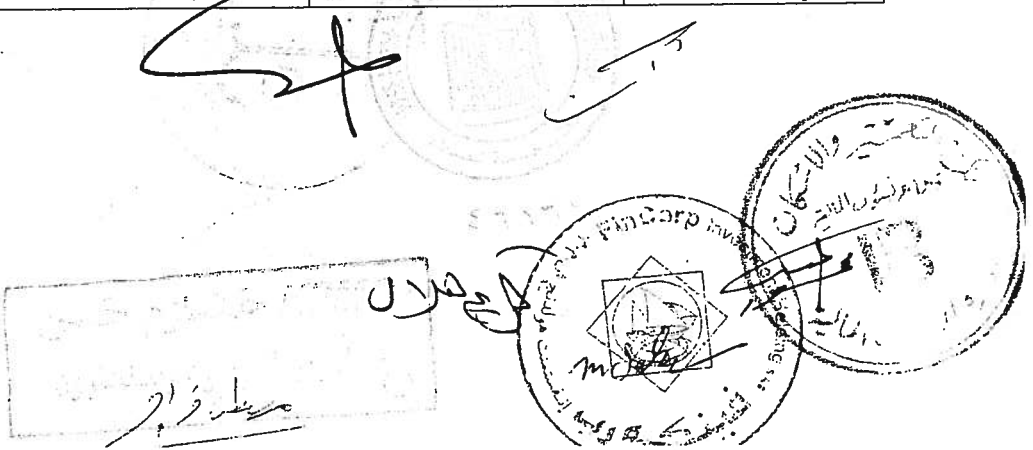
بيان المؤسسين:

الاسم	عدد الأسهم	القيمة الإسمية للأسهم المكتتب فيها	نسبة المساهمة
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	١٥,٠٦٧,٢٣٣	١٥٠,٦٧٢,٣٣٠	%٢٢,٤٨
صندوق تمويل المساكن	٨,٥١٨,٥٩١	٨٥,١٨٥,٩١٠	%١٢,٧١
هيئة الأوقاف المصرية	٧,٨٦٤,١٢٠	٧٨,٦٤١,٢٠٠	%١١,٧٣
مصر للتأمين	١٧,١٣٢,٦٩٠	١٧١,٣٢٦,٩٠٠	%٢٥,٥٧
الإجمالي	٤٨,٥٨٢,٦٣٤	٤٨٥,٨٢٦,٣٤٠	%٧٢,٤٩

مصرى الدين وشركاه  
مصرى الدين وشركاه  
مصرى الدين وشركاه

مين شتر

النسب المئوية للمساهمة والأقساط  
تاريخ: ١٩٧٩/٠٦/٣٠  
سجل تجارى رقم ٩٥٥٢٨



بيان أعضاء مجلس الإدارة:

الاسم	الجهة التي يمثلها	الوظيفة بالمجلس	تاريخ انتهاء
١- الأستاذ/ محمد فتحي السباعي منصور	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	٢٠١٠/٣/٢٧
٢- الأستاذ / عصام محمد محمود أبو حامد	صندوق العاملين ببنك التعمير والإسكان	نائب رئيس مجلس الإدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
٣- المهندس/ محمد مجد الدين إبراهيم	صندوق تمويل المساكن	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
٤- المهندسة/ سوسن إبراهيم الشوربجي	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
٥- الأستاذ / صفوت محمود غانم	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
٦- المهندس/ حسين محمود الجبالي	هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
٧- المهندس/ فؤاد مدبولي محمد	صندوق تمويل المساكن	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
٨- الأستاذ/ صلاح عبده جمعة الجندي	هيئة الأوقاف المصرية	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
٩- الأستاذة/ أمنة احمد على	هيئة الأوقاف المصرية	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
١٠- الأستاذ/ على سالم حمزة	شركة مصر للتعمير	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
١١- الأستاذ/ عمرو عبد الرحمن نبيل شتا	بصفة شخصية	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
١٢- الأستاذ/ وجدى يوسف رباط	البنك التجاري الدولي	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
١٣- الأستاذ/ هشام إبراهيم محمد	شركة مصر للتأمين	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
١٤- الأستاذ/ مصطفى تميم تمام	شركة مصر للتأمين	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧
١٥- الأستاذ/ مدحت محمد خليل	شركة مصر للتأمين	عضو مجلس إدارة	٢٠١٠/٣/٢٧

بيان المديرين المسئولين:

الاسم	الوظيفة	مدة شغل الوظيفة بالبنك
السيد / سمير سليمان ناصر	مساعد العضو المنتدب للشئون المالية والتخطيط	منذ ٢٠٠٩/٨/١١
السيد / حسين محمد إسماعيل	مساعد العضو المنتدب للمخاطر	منذ ٢٠٠٩/٨/١١
السيد / يسرى محمد صالح	رئيس قطاع الشئون الإدارية	منذ ١٩٩٨/٧/١٢
السيد / محمد عبد المنعم رفاعي	رئيس قطاع الشئون الفنية	منذ ٢٠٠٢/٧/٢٨
السيد / محمد العزباوى	رئيس قطاع المنطقة الأولى	منذ ٢٠٠١/٦/١
السيد / اشرف البيسونى	رئيس قطاع التسويق المصرفي	منذ ٢٠٠٤/٧/١
السيدة / ثناء الجرجي	رئيس قطاع التخطيط والمتابعة	منذ ٢٠٠٨/٣/١
السيد / مؤمن محمود زكي إبراهيم	رئيس قطاع المنطقة السادسة	منذ ٢٠٠٧/١/٢٤
السيد / عادل احمد طلعت	رئيس قطاع التفتيش	منذ ٢٠٠٦/٥/٢٢
السيد / عبد الرحمن عبد الباسط	رئيس قطاع العمليات المصرفية المركزية	منذ ٢٠٠٦/٩/٥
السيد / أحمد رأفت بدران	رئيس قطاع المنطقة السابعة	منذ ٢٠٠٩/٨/١١
السيد / حسين الجندي	رئيس قطاع الفرع الرئيسي	منذ ٢٠٠٨/١/١
السيد / احمد مجاهد	رئيس قطاع المنطقة الرابعة	منذ ٢٠٠٨/١/١
السيدة / نوال زهران	رئيس قطاع نظم المعلومات	منذ ٢٠٠٩/٨/١١
السيد / ماهر محمد أحمد حسن	رئيس قطاع فرع مدينة نصر	منذ ٢٠٠٩/٩/١
السيد / على إبراهيم الزغبى	رئيس قطاع التنفيذ الهندسي	منذ ٢٠٠٥/١٢/٢٢
السيد / عادل محمد سلطان	رئيس قطاع و مدير منطقة فروع شرق القاهرة	منذ ٢٠٠٥/٩/٢٩
السيد / شريف محمد رضا	مشرف على قطاع المنطقة الخامسة	منذ ٢٠٠٩/١١/٢
السيد / عصام جودة	رئيس قطاع رأس المال البشري	منذ ٢٠٠٩/٧/١
السيد / معزز محمد ممدوح حسنى	رئيس قطاع المنطقة الثالثة	منذ ٢٠٠٩/١١/٢
السيد / اسكندر وليم اسكندر شنبودة	رئيس قطاع فرع روكسي	منذ ٢٠٠٩/١١/٢

تسرى الدين وهجر كاه  
مستشارون قانونيون  
مستشارون قانونيون

حسين شكري

مستشار

مستشار



السيد / نشأت جنيدي محمد	رئيس قطاع فرع المهندسين	منذ ٢٠٠٩/١١/٢
-------------------------	-------------------------	---------------

#### مراقبو الحسابات:

الاسم	العنوان
الأستاذ / مصطفى حسن فراج (مكتب حازم حسن KPMG) ش.م.م القيد المهني رقم (٤٨٥٢) (رقم القيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة لسوق المال: ٩٩، بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٣)	كم ٢٢، طريق القاهرة الإسكندرية الصحراوي، الجيزة
الأستاذ / رشاد حسني (مصطفى شوقي MAZARS) ش.م.م.م القيد المهني رقم (٥٧٢٠) (رقم القيد بسجل مراقبي الحسابات بالهيئة العامة لسوق المال: ٧٣، بتاريخ ٢٠٠٦/١١/٦)	١٥٣ شارع محمد فريد، برج بنك مصر
الأستاذ / رفاعي منصور محمد منصور	الجهاز المركزي للمحاسبات

#### المستشار القانوني:

الاسم	العنوان
محمد عمرو مصطفى عبد الرزاق	٣ شارع الثورة ميدان الكرية - مصر الجديدة - القاهرة

#### بيان بالمساهمين الذين تزيد نسبتهم عن ٥%:

الاسم	الأسهام الحالية	نسبة الأسهم الحالية إلى عدد الأسهم المكونة لرأس المال البنك
١- شركة مصر للتأمين	١٧,١٣٢,٦٩٠	%٢٥,٧٢
٢- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	١٥,٠٦٧,٢٣٣	%٢٢,٤٩
٣- صندوق تمويل مشروعات المساكن	٨,٥١٨,٥٩١	%١٢,٧١
٤- هيئة الأوقاف المصرية	٧,٨٦٤,١٢٠	%١١,٧٤
٥- احمد بن حسن بن احمد فتحي	٦,٠٣٠,٩٠٠	%٩,٠٠
٦- ياسين احمد محمد الشقيري	٤,٠٢٠,٠٠٠	%٦,٠٠

#### مساهمة البنك في رؤوس أموال بنوك و شركات ذات مصلحة مشتركة:

الشركة	٢٠٠٨/١٢/٣١		٢٠٠٧/١٢/٣١	
	نسبة المساهمة %	القيمة جنية مصري	نسبة المساهمة %	القيمة جنية مصري
١- شركة التعمير والإسكان والمرافق	%٣٥,٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠	%٣٥,٠٠	٣,٥٠٠,٠٠٠
٢- شركة التعمير للتمويل العقاري	%٢٤,٨٤	٩٣,٢٠٠,٠٠٠	%٢٤,٨٤	٦٤,١٠٠,٠٠٠
٣- الشركة القابضة للاستثمار والتعمير	%٩٠,٠٠	١١٢,٥٠٠,٠٠٠	%٩٠,٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠
٤- شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري	%٦٠,٠٠	٧٢,٠٠٠,٠٠٠	%٦٠,٠٠	٥٤,٠٠٠,٠٠٠
٥- شركة التعمير لإدارة الأصول	%١٥,٧٠	٦١٢,٣٠٠	%١٥,٧٠	٦٢٧,٠٠٠
٦- شركة التعمير لخدمات الأمن والنظافة	%٣٩,٠٠	٧٦٥,١٠٢	%٣٩,٠٠	٦٠٨,٤٠٠
٧- شركة التعمير لصناديق الاستثمار العقارية	%٢٤,٠٠	٢,٤٠٠,٠٠٠	%٢٤,٠٠	٦٠٠,٠٠٠
٨- شركة التعمير للترويج المالي والعقاري	%٣٩,٠٠	٣,٩٠٠,٠٠٠	%٣٩,٠٠	--
٩- شركة أسكان للتأمين	%٩,٩٠	٤,٩٥٠,٠٠٠	%٩,٩٠	--
الإجمالي		٢٩٣,٨٢٧,٤٠٢		٢١٣,٤٣٥,٤٠٠

و تتمثل الإستثمارات المالية في شركات ذات مصلحة مشتركة في:

٢١٣,٤٣٥,٤٠٠	٢٩٣,٨٢٧,٤٠٢
-------------	-------------

محمد حسن شكري

مصري المدين وشركته  
مصر  
مصر



رأس المال المصدر و المدفوع:  
يبلغ رأس المال المرخص به ٣ مليار جنيه مصري و رأس المال المصدر و المدفوع بالكامل ٦٧٠ مليون جنيه مصري.

عدد الأسهم المصدرة:  
عدد ٦٧,٠٠٠,٠٠٠ سهم (سبعة و ستون مليون سهم).

نوع الأسهم المصدرة:  
أسهم نقدية عادية، اسمية.

القيمة الإسمية للسهم:  
١٠ جنيه مصري (عشرة جنيه مصري).

موقف القيد بالبورصة والحفظ المركزي:  
أسهم البنك مقيدة منذ ١٦/٧/١٩٩٧ بالبورصة المصرية و سيتم قيد الإصدار الجديد الناتج عن تنفيذ عملية زيادة رأسمال البنك وجميع أسهم البنك مقيدة بنظام الإيداع و القيد المركزي.

الموقف الضريبي:  
وفقاً لشهادة مراقبي الحسابات فإن البنك خاضع لما يلي :  
أولاً: الضريبة على أرباح شركات الأموال:  
- الفترة من ١٩٨٠ - ١٩٨٤ إعفاء فترة بداية النشاط.  
- الفترة من ١٩٨٥ - ١٩٨٨ تم الفحص والمحاسبة عن هذه السنوات.  
- الفترة من ١٩٨٩ - ٢٠٠٤ تم الاتفاق والربط الضريبي عن تلك السنوات مع إحالة بعض الخلافات إلى لجنة الطعن.  
- الفترة من ٢٠٠٥ - ٢٠٠٨ تم تقديم الإقرار الضريبي وفقاً لقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ في المواعيد القانونية ولم يتم الفحص حتى تاريخه علماً بأن الإقرارات المقدمة من البنك لم تسفر عن ضرائب مستحقة حيث أن البنك محقق خسائر ضريبية نتيجة خصم الإيرادات المعفاء طبقاً للقانون.

ثانياً: ضريبة الدمغة  
تم فحص و سداد المستحق لمصلحة الضرائب لمعظم فروع البنك حتى ٣١ يوليو ٢٠٠٦ و جاري فحص باقي الفروع و إعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٠٦ بدأ تطبيق نص القانون ١٤٣ لسنة ٢٠٠٦ و المعدل بالقانون ١١٥ لسنة ٢٠٠٨ و قامت إدارة البنك بتكوين المخصص المناسب لضريبة الدمغة.

ثالثاً: ضريبة المرتبات  
- الفترة من ١٩٨٠ - ٢٠٠١ تم الفحص و السداد لمصلحة الضرائب.  
- الفترة من ٢٠٠٢ - ٢٠٠٤ تم الفحص و جاري أعمال اللجان الداخلية.  
- الفترة من ٢٠٠٥ - ٢٠٠٦ جاري إنهاء أعمال الفحص.  
- الفترة من ٢٠٠٧ - ٢٠٠٨ تم تقديم الإقرارات وفقاً لقانون ٩١ لسنة ٢٠٠٥ و قامت إدارة البنك بتكوين المخصص المناسب لضريبة كسب العمل.

محمد حسن

مدير عام  
بنك مصر  
١٤٣٦٠٢  
١٤٣٦٠٢

بنك مصر  
مدير عام  
بنك مصر  
١٤٣٦٠٢  
١٤٣٦٠٢

محمد حسن

بنك مصر  
مدير عام  
بنك مصر  
١٤٣٦٠٢  
١٤٣٦٠٢

بنك مصر  
مدير عام  
بنك مصر  
١٤٣٦٠٢  
١٤٣٦٠٢

### الموقف من القضايا :

وفقاً لشهادة المستشار القانوني للبنك فإن القضايا المرفوعة من ضد البنك ليس لها تأثير على المركز المالي للبنك وأن قيمة التعويضات المحتملة في حالة القضايا المرفوعة ضد البنك مدرجة ضمن مخصصات المنازعات القضائية.

### صافي حقوق المساهمين:

وفقاً لشهادة مراقبي الحسابات فإنه يبلغ إجمالي حقوق المساهمين مبلغ ٩٦٩,٣٢٧,٣٥٧ جم ( تسعمائة وتسعة وستين مليون وثلاثمائة وسبعة وعشرين وثلثمائة وسبعة وخمسين جنية مصري ) طبقاً للميزانية الغير مجمعة للبنك في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨.

ويبلغ صافي حقوق المساهمين مبلغ ١,٠٣٤,٤٦٢,٥٣٨ جم (مليار وأربعة وثلثون مليوناً وأربعمائة واثان وستون ألف وخمسمائة وثمانية وثلثون جنية مصري) طبقاً للمركز المالي الغير مجمع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩.

### طريقة توزيع الربح الصافي للشركة وفقاً للنظام الأساسي:

يتم توزيع أرباح البنك الصافية سنوياً بعد خصم جميع المصروفات العمومية و التكاليف الأخرى كما يلي:  
يبدأ باستقطاع مبلغ يساوي ٥% على الأقل من الأرباح لتكوين الاحتياطي القانوني، و يقف هذا الاقتطاع متى يبلغ مجموع الاحتياطي قدره يساوي ٢٠% على الأقل من رأسمال البنك المدفوع و متى نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع. ثم يقتطع المبلغ اللازم لتوزيع حصة أولى من الأرباح قدرها ٥% على الأقل للمساهمين عن المدفوع من قيمة أسهمهم، على أنه إذا لم تسمح أرباح سنة من السنين بتوزيع هذه الحصة فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين التالية.

يتم بعد ذلك تخصيص نسبة من الأرباح للموظفين و العمال في البنك طبقاً للقواعد التي يقترحها مجلس إدارة البنك و تعتمد الجمعية العمومية. و يخصص بعد ما تقدم ١٠% على الأكثر من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة. و يوزع الباقي من الأرباح بعد ذلك على المساهمين كله أو بعضه كحصة إضافية في الأرباح أو يرحل بناء على إقتراح مجلس الإدارة إلى السنة المقبلة أو يستخدم لتكوين احتياطي خاص أو إختياري أو مال للإستهلاك غير العادي.

### التأمين على الأصول:

وفقاً لما ورد من البنك فإنه يوجد تأمين كامل على جميع أصول البنك ضد الحريق والسطو بلغ قدره ١٤٨,٩٥٦,٩٥٠ جنية مصري من خلال شركة مصر للتأمين، والشركة الفرعونية الأمريكية لتأمينات الحياة، وشركة الدلتا للتأمين و شركة إسكان للتأمين علماً بأن هذا التأمين ساري حتى ٢٠٠٩/١٢/٣١ و يجدد سنوياً.

### الرهونات والامتيازات على أصول البنك:

وفقاً لما ورد من المستشار القانوني للبنك فإنه لا يوجد رهونات أو امتيازات على أصول البنك.

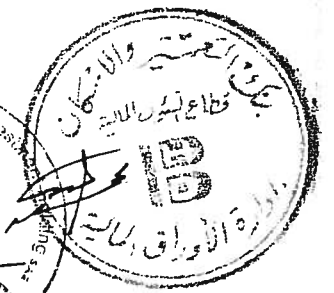
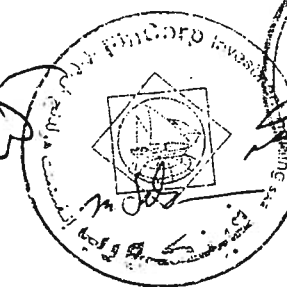
مستشارون قانونيون وشركاء  
سري الدين وشركاه

حسين شكرنا

التأسيس: ١٩٨٤  
توزيع: ١٥٢٦٠٤  
سجل تجاري: ١٥٢٦٠٤

مصطفى فرج

كريم همدان



مخاطر النشاط - الأدوات المالية و إدارة المخاطر المتعلقة بها :

أ. الأدوات المالية

١. تتمثل الأدوات المالية للبنك في الأصول والإلتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية والحسابات الجارية والودائع لدى البنوك والاستثمارات المالية والقروض للعملاء وتتضمن الإلتزامات المالية ودائع العملاء والمستحق للبنوك والقروض طويلة الأجل كما تتضمن الأدوات المالية الحقوق والتعهدات المدرجة ضمن بند إلتزامات عرضية وارتباطات.
٢. القيمة العادلة للأدوات المالية: طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول وإلتزامات البنك والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية، فإن القيم العادلة للأدوات المالية لا تختلف إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.
٣. المشتقات المالية: طبقاً لتعليمات البنك المركزي المصري ، فإن البنك لا يدخل في عقود المشتقات المالية إلا بالقدر اللازم لمقابلة متطلباته من النشاط أو متطلبات عملائه لمواجهة إلتزاماتهم الناتجة عن تعاملاتهم من خلال البنك. وتتميز جميعها بأنها عقود قصيرة الأجل.

ب. إدارة المخاطر المتعلقة بالأدوات المالية

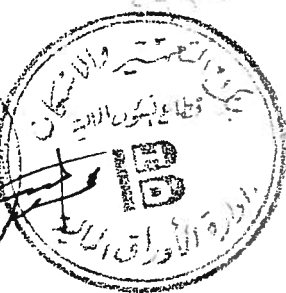
١. خطر سعر العائد: تتعرض قيم بعض الأدوات المالية للتقلبات نتيجة تغير أسعار العائد عليها ويقوم البنك بعدة إجراءات من شأنها خفض آثار هذا الخطر إلى الحد الأدنى ومن أمثلتها :
  - ربط سعر العائد على الإقتراض مع سعر العائد على الإقراض.
  - الإسترشاد بأسعار الخصم للعملاء المختلفة عند تحديد أسعار العائد.
٢. خطر الائتمان: تعتبر القروض للعملاء والبنوك والاستثمارات المالية في صورة سندات وكذا أرصدة الحسابات الجارية والودائع لدى البنوك والحقوق والتعهدات من الغير من الأصول المالية المعرضة لخطر الائتمان المتمثل في عدم قدرة تلك الأطراف على سداد جزء أو كل المستحق عليهم في تواريخ الإستحقاق .

ويقوم البنك بإتباع عدة إجراءات بما يؤدي إلى خفض الخطر الائتماني إلى الحد الأدنى ومن أمثلتها:

إعداد الدراسات الائتمانية عن العملاء والبنوك قبل التعامل معهم وتحديد معدلات الخطر الائتماني المتعلقة بذلك. الحصول على الضمانات الكافية لتخفيض حجم المخاطر التي تتشأ في حالة تعثر العملاء أو البنوك . المتابعة والدراسة الدورية للعملاء والبنوك بهدف تقييم مراكزهم المالية والائتمانية وتقدير المخصصات المطلوبة للأرصدة غير المنتظمة . توزيع محفظة القروض والأرصدة لدى البنوك على قطاعات مختلفة تلافياً لتركز المخاطر.

مصري للميزان وشركاه  
مصر  
شركة مسجلة بروتين  
رقم تجاري 15123456789  
رقم قيد 15123456789

حسين محمد



مصر  
رقم تجاري 15123456789  
رقم قيد 15123456789

### ج. خطر تقلبات سعر صرف العملات الأجنبية

نظراً لتعامل البنك في عدد من العملات الأجنبية طبقاً لطبيعة نشاطه ، فإن ذلك الأمر قد يعرضه لخطر التقلبات في أسعار صرف العملات الأجنبية ولأغراض تخفيض ذلك الخطر إلى الحد الأدنى، فإن البنك يراعى التوازن في مراكز العملات الأجنبية وفقاً للتعليمات الصادرة عن البنك المركزي المصري في هذا الشأن.

### ملاحظة: أهم السياسات المحاسبية المتعلقة بالعملات الأجنبية

#### أ. أسس إعداد القوائم المالية

تعد القوائم المالية طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك الصادرة عن البنك المركزي المصري في ٢٧ يونيو ٢٠٠٢ وتعديلاتها، بما في ذلك تلك التعديلات المتعلقة بالإستثمارات المالية الصادرة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم.

وقد تطلبت تلك القواعد الجديدة من البنوك المصرية أن تطبق التغييرات المتعلقة بالإستثمارات المالية عند إعداد القوائم المالية لعام ٢٠٠٨ ومع تعديل أرقام المقارنة بأثر رجعي لتتطابق مع المتطلبات الحالية وعلى أن يتم الالتزام ببقية القواعد عند إعداد القوائم المالية للسنوات التي تبدأ في أو بعد أول يناير ٢٠١٠. وقد قامت الإدارة بتطبيق تعليمات البنك المركزي المصري في هذا الشأن وتم تعديل أرقام المقارنة لسنة ٢٠٠٧ حسب الأحوال وفقاً لمتطلبات تلك التعليمات والقواعد الجديدة.

وفيما يلي ملخص بأهم التغييرات التي طرأت على السياسات المحاسبية وعلى القوائم المالية بسبب تطبيق هذه التعديلات المحاسبية والتي تنطبق على الفترات المالية التي تبدأ من أو بعد أول يناير ٢٠٠٨:

١. تم قياس بند الإستثمارات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع ترحيل التغييرات في القيمة العادلة إلى حقوق الملكية إلى أن يتم التخلص من الأصل أو اضمحلال قيمته، عندها تحول التغييرات المترجمة في القيمة العادلة إلى قائمة الدخل، وكان يتم قياسها فيما سبق بالتكلفة معدلة بفروق أسعار الصرف أو القيمة العادلة أيهما أقل مع تحميل الإنخفاض في قيمتها على قائمة الدخل.

وقام البنك باستخدام طريقة العائد الفعلي لحساب التكلفة المستهلكة لأدوات الدين المبوبة كإستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الإستحقاق أو كقروض ومديونيات (بخلاف قروض العملاء والبنوك)، مما نتج عنه الإعتراف بأثر حساب العوائد وفقاً للطريقة الجديدة ضمن الأرصدة الإفتتاحية للأرباح المحتجزة.

بدأ من أول يوليو ٢٠٠٨، أصبح لدى البنك الحق في مناقلة بعض الأصول المالية بالخروج من مجموعتي الأصول المالية المتاحة للبيع والأصول المالية المحتفظ بها للمتاجرة إذا توافرت شروط معينة على أن تتم تلك المناقلة بالقيمة العادلة في تاريخ المناقلة. ولم يقم البنك خلال الفترة بإصدار أية مناقلات بين مجموعات الأصول المالية.

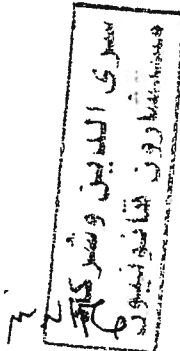
٢. التغييرات التي تنطبق على الفترات المالية التي تبدأ بعد يناير ٢٠١٠ وتشمل:

متطلبات الإفصاح الخاصة بأهداف وسياسات وأساليب إدارة المخاطر المالية وإدارة كفاية رأس المال وبعض الإيضاحات الأخرى.

حسين نصر

KPMG حميد حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون





طريقة قياس اضمحلال القروض والتسهيلات وأدوات الدين الأخرى التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة و إلغاء المخصص العام للمكون للقروض والتسهيلات وبدلاً عنه تكوين مخصصات إجمالية للمجموعات من الأصول التي تحمل خطر ائتماني ومواصفات متشابهة أو مخصصات فردية. وترحيل الزيادة الإجمالية في المخصصات القائمة في أول يناير ٢٠٠٩ عن المخصصات وفقاً للطريقة الجديدة إلى احتياطي خاص ضمن حقوق الملكية.

عند تحديد معدل العائد الفعلي بغرض تطبيق طريقة التكلفة المستهلكة لحساب إيرادات وتكلفة العائد على أدوات الدين، يتم تحديد العمولات والأتعاب المرتبطة بعمليات إقتناء أو إصدار أدوات الدين وإضافتها أو خصمها من قيمة الإقتناء/الإصدار بصفتها جزء من تكلفة المعاملة.

#### ب. المعاملات بالعملات الأجنبية

تُمسك حسابات البنك بالجنه المصري وثبتت المعاملات بالعملات الأخرى خلال السنة المالية على أساس أسعار الصرف السارية في تاريخ تنفيذ المعاملة. ويتم إعادة تقييم أرصدة الأصول والإلتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأخرى في نهاية السنة المالية على أساس أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، ويتم الإعترا ف بقائمة الدخل بالأرباح والخسائر الناتجة عن تسوية تلك المعاملات بالفروق الناتجة عن التقييم ضمن البنود التالية :

صافي دخل المتاجرة أو صافي الدخل من الأدوات المالية المبوبة عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر للأصول / الإلتزامات بغرض المتاجرة أو تلك المبوبة عند نشأتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر بحسب النوع.

يتم تحليل التغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية المصنفة إستثمارات مالية متاحة للبيع ( أدوات دين) ما بين فروق تقييم نتجت عن التغيرات في التكلفة المستهلكة للأداة وفروق نتجت عن تغيير أسعار الصرف السارية وفروق نتجت عن تغيير القيمة العادلة للأداة ، ويتم الإعترا ف في قائمة الدخل بفروق التقييم المتعلقة بتغيير أسعار الصرف في بند إيرادات (مصرفات) تشغيل أخرى ، و يتم الإعترا ف ضمن حقوق الملكية بفروق التغير في القيمة العادلة (احتياطي القيمة العادلة / إستثمارات مالية متاحة للبيع ).

تتضمن فروق التقييم الناتجة عن البنود غير ذات الطبيعة النقدية الأرباح والخسائر الناتجة عن تغيير القيمة العادلة مثل أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر ، و يتم الإعترا ف بفروق التقييم الناتجة عن أدوات حقوق الملكية المصنفة إستثمارات مالية متاحة للبيع ضمن احتياطي القيمة العادلة في حقوق الملكية.

#### ج. تقييم الإستثمارات المالية في شركات تابعة و شقيقة

يتم تقييم الإستثمارات المالية في شركات تابعة و شقيقة بالتكلفة ، وفي حالة حدوث تدهور في قيمتها العادلة عن القيمة الدفترية يتم تعديل القيمة الدفترية به وذلك بالنسبة لكل إستثمار على حدة ، وتحمله على قائمة الدخل ببند فروق تقييم إستثمارات مالية أخرى وفي حالة حدوث ارتفاع في القيمة العادلة يتم إضافته إلى ذات البند وذلك في حدود ما سبق تحمله على قوائم الدخل عن سنوات مالية سابقة .

بصري الدين وشركاه  
مستشارون قانونيون

مين تشاركا

محاسبون قانونيون  
م. حسنين حسين

هلال

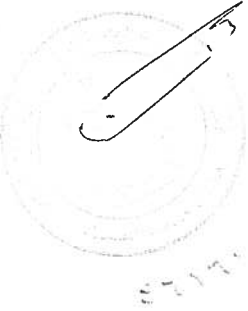


أرصدة و طبيعة المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة :

يتعامل البنك مع الأطراف ذات العلاقة طبقاً للأسس والقواعد المصرفية التي تقرها إدارة البنك والتي قد تتغير عن المعاملات مع الأطراف الأخرى في ضوء طبيعة مصادر التمويل المتاحة لمثل تلك التعاملات وأسلوب استخدامها.

والأطراف ذوي العلاقة تتمثل في قروض وودائع لهيئة المجتمعات العمرانية وصندوق تمويل مشروعات المساكن وتتمثل الإستثمارات في سندات توريق البنك العقاري المصري العربي وسندات توريق شركة التعمير للتوريق.

٢٠٠٦/١٢/٣١	٢٠٠٧/١٢/٣١	٢٠٠٨/١٢/٣١	٢٠٠٩/٩/٣٠	
جنيه مصري (الهيئة والصندوق)	جنيه مصري (الهيئة والصندوق)	جنيه مصري (الهيئة)	جنيه مصري (الهيئة)	
٤١٤,٥٠٩,١٤٢	٣٧١,٩٦٩,٥٠٣	٢١٨,٠٩٨,٠٠٠	١٩٨,٨٣١,٠٠٠	قروض
٢,٢٩٢,٩٨٩,٠٤٩	١,٤٣٧,٦٧١,١٩٠	١,٢٠٦,٧١٣,٠٠٠	٦٢٢,٠١٧,٠٠٠	ودائع
٤٦,٨٤٥,٠٠٠	٦١,٦٤٠,٠٠٠	٦٠,٨٥٠,٩٨٢	٢١٠,٠٦٠,٦٩٥	إستثمارات

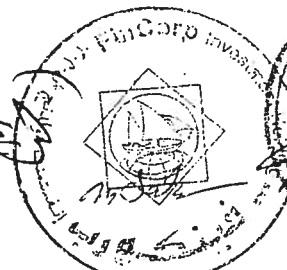


سرى الدين وشركاه  
مستشارون قضاة محاسبون



سرى الدين وشركاه

KPMG حسام حسن  
محاسبون قانونيون ومهندسون



موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس المال:

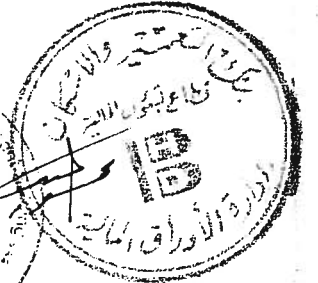
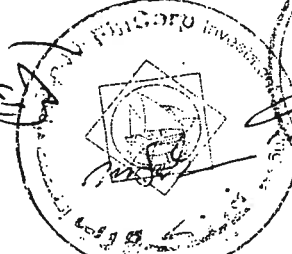
قرارات الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٢٠٠٧/١١/٥ كما يلي:

- ١- زيادة رأس المال المرخص به من ١,٠٠٠ مليون جنيه مصري إلى ٣,٠٠٠ مليون جنيه مصري.
- ٢- زيادة رأس المال المصدر و المدفوع من ٥٥٠ مليون جنيه مصري إلى ١,١٥٠ مليون جنيه طبقاً لما يلي:
  - ٢٠% من الزيادة بالقيمة الاسمية + مصاريف الإصدار التي تقرها الهيئة العامة لسوق المال ( الهيئة العامة للرقابة المالية-حاليا) لقدامى المساهمين وقد تمت جميع إجراءات الزيادة و تم تسجيل الأسهم بالبورصة و شركة مصر للمقاصة والإيداع والقيود المركزي.
  - ٥% من الزيادة (تعادل ٣ مليون سهم) بالقيمة الاسمية + مصاريف الأصدار مخصصة لأسهم إثابة وتحفيز العاملين بالبنك عن طريق جمعية الخدمات بالبنك وفقاً للنظام المعتمد من الهيئة العامة لسوق المال. ( الهيئة العامة للرقابة المالية-حاليا).
  - ٧٥% من الزيادة طرح عام للمساهمين القدامى والجدد بالقيمة العادلة ووفقاً للضوابط التي تقرها الهيئة العامة لسوق المال ( الهيئة العامة للرقابة المالية-حاليا) + مصاريف الإصدار التي تقرها الهيئة العامة لسوق المال. ( الهيئة العامة للرقابة المالية-حاليا).
- ٣- تعديل المواد (٦,٧,١٨) من النظام الأساسي للبنك.
- ٤- التنازل عن أعمال حقوق الأولوية لقدامى المساهمين في الإكتتاب في الشريحة البالغة ٧٥% من الطرح بعدد ٤٥ مليون سهم بالقيمة العادلة وفقاً للضوابط التي تقرها الهيئة العامة لسوق المال ( الهيئة العامة للرقابة المالية-حاليا) و كذلك ٥% أسهم برنامج إثابة و تحفيز العاملين بالبنك طبقاً للقواعد التي تقرها الهيئة العامة لسوق المال (الهيئة العامة للرقابة المالية-حاليا) مع الحفاظ على حق المساهمين القدامى للاحتفاظ بنفس نسبة مساهمتهم في رأس المال لمن يرغب منهم في الإكتتاب في الشريحة البالغة ٧٥% من الطرح بعدد ٤٥ مليون سهم، مع تفويض مجلس الإدارة في اعتماد القيمة العادلة للسهم و كذلك أعمال إجراءات الطرح وفقاً للقواعد التي تقرها الهيئة العامة لسوق المال. ( الهيئة العامة للرقابة المالية-حاليا).
- ٥- الموافقة على إصدار سندات توريق جزء من محفظة قروض الأفراد في حدود مبلغ ٤٠٠ مليون جنيه و التعاقد مع البنك التجاري الدولي (عقود معاوضة) كمستشار مالي و مدير ادارة المحفظة مع السير في باقي الاجراءات.

حسين تشاركا

مستشار

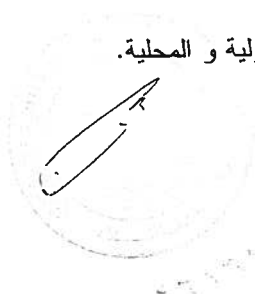
الموافق ل



مصرى الدين وشركاه  
مهندسين مبرزين  
مهندسين مبرزين

١. أسباب زيادة رأس المال والاستفادة المتوقعة :

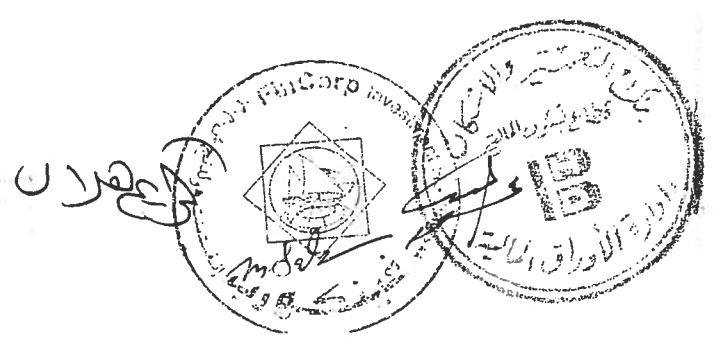
١. تدعيم المركز المالي للبنك من خلال زيادة قيمة حقوق الملكية و من ثم زيادة معيار كفاية رأس المال.
٢. زيادة أنشطة الأعمال من خلال البدء في إنشاء مشروعات جديدة بالمدن الجديدة (القاهرة الجديدة - العبور - الشيخ زايد - ٦ أكتوبر).
٣. زيادة حجم الإقراض بالنسبة للقروض غير المدعمة مع مراعاة الضوابط الائتمانية في هذا الشأن بما لا يحمل البنك أعباء إضافية بشأن تلك القروض.
٤. استخدام متحصلات القروض و فوائدها في تمويل مشروعات جديدة خلال الأعوام القادمة.
٥. تنمية العائد من نشاط الإقراض من خلال تسويق و بيع وحدات و مشروعات إسكانية جديدة.
٦. زيادة قدرة البنك للموائمة بين مصادر التمويل طويلة الأجل و الإقراض طويل الأجل.
٧. صدور القانون رقم ١٣٩ لسنة ٢٠٠٦ بتعديل بعض أحكام القانون ١٢٧ لسنة ١٩٨١ بشأن المحاسبة الحكومية المادة ٣٠ الفقرة الأولى مع عدم الإخلال بأحكام قانون رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣ ينشأ لدى البنك المركزي حساب لوزارة المالية يسمى "حساب الخزينة الموحد" يشمل جميع حسابات وزارة المالية و وحدات الجهاز الإداري و الإدارة المحلية و الهيئات العامة الخدمية و الاقتصادية و غيرها من حسابات الجهات الأخرى المفتوحة أو التي تفتح مستقبلا لدى البنك المركزي والذي سيكون له تأثير سلبي على حجم الودائع بالبنك.
٨. زيادة مقدرة البنك المصرفية عند التعامل مع المؤسسات المصرفية الدولية و المحلية.



مبنى الدين وشوكاه  
مهندسون قانونيون

مبنى الدين

مبنى الدين



٦٧

٤٥٠٠٠٠٠٠

## بيانات الإكتتاب - الشريحة الأولى:

### طرح الإكتتاب العام

١. عدد الأسهم المطروحة للإكتتاب: عدد ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم.
٢. مدى أعمال حقوق الأولوية لقدامى المساهمين: وفقا لقرار الجمعية العامة غير العادية للبنك في ٢٠٠٧/١١/٥ تم التنازل عن حقوق الأولوية لقدامى المساهمين مع الحفاظ على حق المساهمين القدامى الراغبين في الإكتتاب في الاحتفاظ بنفس نسب مساهمتهم في رأس المال لمن يرغب منهم في الإكتتاب. حيث تنازل بعض المساهمين القدامى عن حق الإكتتاب في الزيادة لعدد ٢٧,٤١٥,٤١٩ سهم من إجمالي عدد ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ سهم وهي الأسهم المخصصة للإكتتاب العام. ١٠٠٪
٣. حصة أولئك المساهمين الذين تنازلوا عن حق الإكتتاب في الزيادة: هيئة المجتمعات العمرانية بواقع ١١,٥٧٤,١٩٥ سهم ، صندوق تمويل المساكن بواقع ٥,٧٢١,٤٤٢ سهم و مصر للتأمين بواقع ١١,٥٧٤,١٩٥ سهم.
٤. القيمة المطلوبة في السهم: القيمة المطلوبة في السهم ٢٠٠٠٠ جنيه مصري للسهم الواحد (عشرين جنيه مصري).
٥. مصاريف الإصدار: ٢,٥% من القيمة الاسمية للسهم أي ٢٥ قرش للسهم الواحد.
٦. إجمالي المبلغ المطلوب سداده عند الإكتتاب: ١٠٠% من قيمة الأسهم المكتتب فيها بالإضافة لمصاريف الإصدار.
٦. المساهمون أصحاب الحق في الإكتتاب في الشريحة الأولى:

- أ. المساهمين القدامى حاملي و مشتري السهم حتى نهاية جلسة تداول يوم \_\_\_\_ الموافق \_\_\_\_ ٢٠١٠ بحد أقصى ١٧,٥٨٤,٥٨١ سهم بما يمثل ٢٦,٢٥% من الأسهم التي يمتلكها قدامى المساهمين في تلك التاريخ.
- ب. المساهمين الجدد (بنوك ، شركات تأمين، صناديق استثمار و معاشات، شركات إدارة المحافظ، وغيرها من المؤسسات الأخرى من ذوي الملاء المالية والمستثمرين الأفراد ذوي الخبرة و الملاء المالية) دون المساس بحق كافة قدامى المساهمين في الدخول في هذه الشريحة ودون التقيد بنسبة مساهمتهم. وذلك بشروط الإكتتاب العام بحد أدنى ٢٧,٤١٥,٤١٩ سهم.

### ٧. المستندات المطلوب تقديمها مع طلب الإكتتاب :

- صورة من تحقيق الشخصية (للأفراد الطبيعيين) أو صورة للسجل التجاري (للأشخاص الاعتبارية).
- كشف بيانات العملاء الصادر من أمين الحفظ أو مصر للمقاصة و الذي يوضح إسم العميل والكود الموحد والمثبت به ملكيته في تاريخ الحق.

مصر في المساهمين وشركات  
١٧٢٥

حيث تقرر

KPMG حسان حسن  
مستشارين ماليين ومحاسبين  
١٧٢٥

١٧٢٥  
١٧٢٥

١٧٢٥

١. الحد الأدنى و الأقصى للإكتتاب العام لكل مساهم: الحد الأدنى للإكتتاب ١٠٠ سهم (مائة سهم) والحد الأقصى ١١,١٩٩,٩٩٩ سهم و بحيث لا تصل حصة أي مكتتب بعد التخصيص إلى ١٠% من رأسمال البنك.

٢. حق الرجوع في الإكتتاب العام و إسترداد القيمة المكتتب فيها: يجوز للمكتتب الحق في الرجوع في الإكتتاب العام أثناء فترة الإكتتاب طالما انه لم يتم غلق باب الإكتتاب وفي حالة عدم تغطية الإكتتاب العام يجوز للمكتتبين طلب رد المبالغ التي دفعوها بما فيها مصاريف الإصدار.

٣. تاريخ فتح و غلق باب الإكتتاب: سيتم فتح باب الإكتتاب بعد ١٧ يوم من تاريخ النشر إعتباراً من يوم \_\_\_\_ الموافق \_\_\_\_ ٢٠١٠ ويتم غلق باب الإكتتاب بالنسبة للمساهمين القدامى في يوم \_\_\_\_ الموافق \_\_\_\_ ٢٠١٠ و غلق باب الإكتتاب بالنسبة للمساهمين الجدد يوم \_\_\_\_ الموافق \_\_\_\_ ٢٠١٠ (مع الأخذ في الاعتبار إلى أن غلق باب الإكتتاب سيتم بعد أسبوع من تاريخ غلق باب الإكتتاب للمساهمين القدامى).

٤. طريقة التخصيص و رد المستحقات: بعد غلق باب الإكتتاب في الأسهم المخصصة لقدامى المساهمين كلا بنسبته سيتم إضافة الأسهم التي لم يتم الإكتتاب فيها من قبل قدامى المساهمين إلى الأسهم المطروحة للإكتتاب العام على أن يتم نشر ذلك بإعلان في حينه وسيتم بناءً عليه إجراء عملية التخصيص على أساس نسبة الأسهم المطلوبة إلى إجمالي الأسهم المطروحة بعد غلق باب الإكتتاب في الأسهم المخصصة لقدامى المساهمين وذلك كله دون الإخلال بالحد الأدنى للإكتتاب ومع مراعاة جبر الكسور لصالح صغار المكتتبين. ويرد إلى المكتتب ما دفعه عند الإكتتاب في الزيادة عما خصص له بالفعل في فترة لا تتجاوز ٧ أيام عمل رسمية من تاريخ غلق باب الإكتتاب العام من خلال فروع البنوك التي تم الإكتتاب فيها.

٥. إصدار خطابات التخصيص: سيتم إصدار خطابات التخصيص في تاريخ غايته سبعة أيام من غلق باب الإكتتاب وسوف يتم تسليم المكتتبين خطابات تخصيص وذلك من خلال فروع بنك التعمير والإسكان علماً بأن هذه الخطابات غير قابلة للتداول أو التسجيل.

٦. تسجيل أسهم الزيادة في نظام الإيداع و القيد المركزي: سيتم تسجيل أسهم الزيادة بنظام الإيداع و القيد المركزي في خلال شهرين من غلق باب الإكتتاب.

٧. قيد أسهم الزيادة بالبورصة: سيتم قيد أسهم الزيادة المطروحة طرح عام للمساهمين الجدد ولقدامى المساهمين بالبورصة المصرية في خلال شهرين من غلق باب الإكتتاب.

٨. الحق في توزيع الأرباح: لحامل سهم بنك التعمير و الإسكان الحق في توزيعات البنك للأرباح عن عام ٢٠١٠.

٩. اسم البنك متلقي الإكتتاب: يتم تلقي طلبات الإكتتاب بجميع فروع بنك التعمير و الإسكان بالقاهرة والمحافظات.

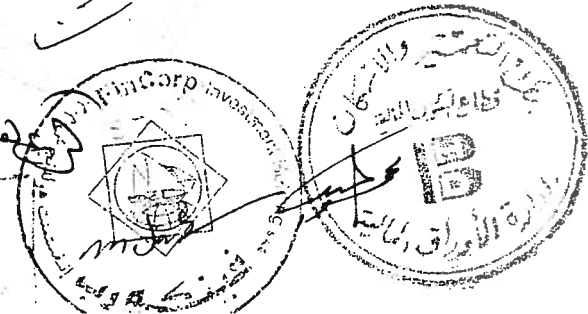
١٠. أماكن الحصول على نشرة الإكتتاب: جميع فروع بنك التعمير والإسكان وشركتا إتش سي للأوراق المالية و الإستثمار وسي أي كابيتال للترويج و تغطية الإكتتابات في الأوراق المالية.

١١. بيان بالعقود التي تعافد عليها المؤسسون خلال الخمس سنوات السابقة على الإكتتاب و يزعمون تحويلها للشركة: لا يوجد.

مصري الدين وشركاه  
شؤون قانونية

حسين شكر

لهمرا



١٢. مدير الإصدار ومروج الطرح: يقوم بأعمال الإدارة والترويج كلا من شركة إتش سي للأوراق المالية و الإستثمار و شركة سي أي كابيتال للترويج و تغطية الإكتتابات في الأوراق المالية.

١٣. المستشار القانوني للطرح : مكتب الدكتور هاني سرى الدين وشركاه.



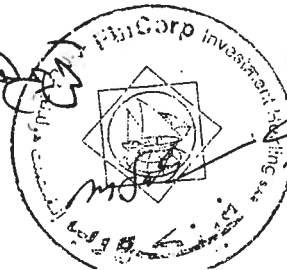
٤٦١٦٥



مديرى الشريين وشركاه  
مشاورون قانونيون

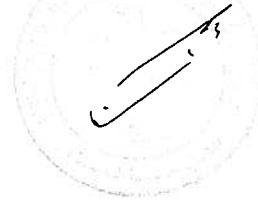
حسين شكري

KPMG خازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون



## أسهم إثابة و تحفيز العاملين بالبنك عن طريق جمعية الخدمات بالبنك

١. عدد الأسهم المطروحة للإكتتاب: ٣,٠٠٠,٠٠٠ سهم.
٢. نوع الإكتتاب: اكتتاب خاص لصالح نظام الإثابة والتحفيز للعاملين في البنك عن طريق جمعية الخدمات بالبنك وفقا للنظام المعتمد من الهيئة العامة للرقابة المالية.
٣. القيمة المطلوبة في السهم: القيمة المطلوبة في السهم ١٠,٠٠ جنيه مصري للسهم الواحد (عشرة جنيه مصري).
٤. مصاريف الإصدار: ٢,٥% من القيمة الإسمية للسهم أي ٢٥ قرش للسهم الواحد.
٥. إجمالي المبلغ المطلوب سداؤه عند الإكتتاب: ١٠٠% من قيمة الأسهم المكتتب فيها بالإضافة لمصاريف الإصدار.



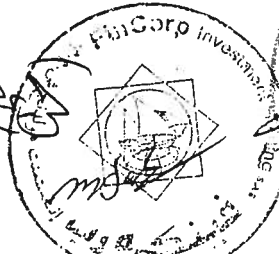
٥٦١٦٤



مصري المدين وشركاه  
محاسبين قانونيين ومستشارون

صين شركة

KPMG حازم حسن  
محاسبين قانونيين ومستشارون





خامساً : القوائم المالية

القوائم المالية غير المجمعة الفعلية لآخر ثلاث سنوات:

الميزانية غير المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦، ٢٠٠٧، ٢٠٠٨ والمركز المالي الغير مجمع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩

٢٠٠٦/١٢/٣١	٢٠٠٧/١٢/٣١	٢٠٠٨/١٢/٣١	٢٠٠٩/٩/٣٠	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٦٣٤,٣٤٠,٧٤٥	٦١٨,٨٧٧,٧١٣	٤٩٥,٢٩١,٥٨٧	٧٠٥,٠٦٨,٣٢٨	الأصول
٤٠٩,٢٤١,٢١٢	٣,٠٩٨,٦٥٦,٩٨٤	١,٠٩٧,٧٢٦,٦٥٠	٦١٧,١٤٨,٤٨٠	مضيق وأرصدة لدى البنك المركزي
٦١٦,٨٧٤,١٢٢	-	٥٥٠,٩٠٠,١٤٩	١,٤٥١,٨٧٧,٧٣٦	أرصدة لدى البنوك
٣٩٢,٠٢١,٢١٩	٤٢١,٣٥٩,٠٤٣	٤٣٧,٠٤٠,٩٨٥	٤٢٤,٢٣٨,٧٨٦	أوراق خزنة وأوراق حكومية أخرى
٤٩,٣٥٨,٥٥٠	٦٣,٦٢٥,٤٧٨	٦٣,٧٥١,١٠٧	٤٩,٦٨١,٦٧٧	أصول مالية بفرض المتاجرة
٤,١٥٩,٧٨٠,٨٠٦	٤,٧٠١,٥٣٥,٨٠٣	٥,١٨١,٢٩٣,٧٨٣	٥,٦٧٧,٩١٧,٣٢٥	استثمارات مالية متاحة للبيع
١,٠٢٤,٥٤٢,٠١٣	٧٩٩,٧٨٢,٩٤٠	٦٧٩,٧٤٧,٨٠٧	٧٤٠,١٩٩,٥٣٦	فروض للملاء ( بعد خصم المخصص )
١٩٣,٧٠٨,٠٠٠	٢١٣,٤٣٥,٤٠٠	٢٩٣,٨٢٧,٤٠٢	٥٤٥,٣١٨,٢٥٠	استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٣٣٤,٣٢٤,٩٩٢	٣٨٠,٩٢٨,٦٥٨	٣٨٦,١٧٠,٦٠٥	٣٧٢,٤٩١,٢١٩	استثمارات مالية في شركات تابعة وشقيقة
٢٠٩,٠٤٨,٩٦٩	٢٣٠,٤١٣,٣٠٣	٢٣٨,١٥٢,٨٥١	٤٨٧,٧٧٧,٩٨١	مشروعات الإسكان (بعد خصم المخصص)
٦٥,٩٦١,٦٧٦	٧٤,٠٤٥,٩١٢	٨٠,٢٢٦,٣٦٦	٩١,٩٣٠,٣٦١	أرصدة مدينة وأصول أخرى (بعد خصم المخصص)
٩,٠٨٩,٢٠٢,٣٠٤	١٠,٦٠٢,٦٦١,٢٣٤	٩,٤٩٤,١٢٩,٢٩٢	١١,١٦٤,٦٤٩,٦٧٩	أصول ثابتة ( بعد خصم مجمع الإهلاك )
				إجمالي الأصول
				الالتزامات وحقوق المساهمين
				الالتزامات
				أرصدة مستحقة للبنوك
٦١٥,١٠٩	١٠٠,٦٨٠,٤٨٩	٦٨٨,٧٣٢	٦٣٢,٥٧٦	ودائع العملاء
٤,٨٩٨,١٩٤,٣٠٩	٤,٨٠٥,٠٨٦,٨٩٣	٥,٢٣٠,٩٦٥,١٧٣	٥,٨٢١,٩٨٩,٢١٨	أرصدة دائنة والتزامات أخرى
١,١٠٢,٢٤٦,٣٦٦	٢,٥٨٩,١٠١,٢٤٨	١,١٤٢,٧٠١,٨٥٥	٢,٢٩٩,٨٢٩,٢٨٧	والتنظيمات
٤٧,٣١٢,٢٥٠	١١١,١٣٩,٦٣٦	٨٢,٩٩٣	٤٠١,٦٣٩	والتنظيمات
٢,٣٠١,٤٠١,٨٨٨	٢,١٤٧,٥٥٩,٦٦٤	١,٩٦١,٩٦٩,٥١٢	١,٨٥٨,٨٦٦,٤٧٣	فروض طويلة الأجل
١٦٢,٣٣٦,١٢٤	٢٠١,١٦٥,٢٠٤	١٨٨,١٤٣,٧٥٠	١٤٨,٣٠٢,٤٠٨	مخصصات أخرى
٢٨٦,٥٣٠	٢٨٧,٨٩٤	٢٤٩,٩٢٠	١٦٥,٥٤٠	الالتزامات الضريبية المؤجلة
٨,٥١٢,٣٩٢,٤٧٦	٩,٩٥٥,٠٢١,٠٢٨	٨,٥٢٤,٨٠١,٩٣٥	١٠,١٣٠,١٨٧,١٤١	إجمالي الالتزامات
				حقوق المساهمين
				رأس المال المدفوع
٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٧٠,٠٠٠,٠٠٠	احتياطيات
٧٦,٥٥٢,٤٦٣	٧٥,٣٥٥,٤٠٣	٧٦,١٧١,٧١٩	١٤١,٥٦٥,٤٦١	أرباح محتجزة
٢٥٧,٣٦٥	٢٢,٢٨٤,٨٠٣	٢٢,٢٨٤,٨٠٣	٢٢,٢٦١,٨٩٦	إجمالي حقوق المساهمين
٥٧٦,٨٠٩,٨٢٨	٦٤٧,٦٤٠,٢٠٦	٧٦٨,٤٥٦,٥٢٢	٨٣٤,٣٢٧,٣٥٧	صافي أرباح العام / الفترة
-	-	٢٠٠,٨٧٠,٨٣٥	٢٠٠,١٣٥,١٨١	إجمالي حقوق المساهمين وصافي أرباح العام / الفترة
٥٧٦,٨٠٩,٨٢٨	٦٤٧,٦٤٠,٢٠٦	٩٦٩,٣٢٧,٣٥٧	١,٠٣٤,٤٦٢,٥٣٨	إجمالي الالتزامات وحقوق المساهمين
٩,٠٨٩,٢٠٢,٣٠٤	١٠,٦٠٢,٦٦١,٢٣٤	٩,٤٩٤,١٢٩,٢٩٢	١١,١٦٤,٦٤٩,٦٧٩	التزامات عرضية وارتباطات
				التزامات مقبل خطبات ضمان واعتمادات مستتبه وارتباطات أخرى
		١٩٠,٩٠٩,٩١٢	٢٨٧,٤٨٢,٠٩٨	

٩٢,٤٤,٢١١  
مصري القديس وشركاه  
مستشارون قانونيون

١٣٤٣٣

حين تشاري

KPMG خازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون



**قائمة الدخل غير المجمعة**  
**عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦، ٢٠٠٧، ٢٠٠٨،**  
**والفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩**

من ٢٠٠٦/١/١ إلى ٢٠٠٦/١٢/٣١	من ٢٠٠٧/١/١ إلى ٢٠٠٧/١٢/٣١	من ٢٠٠٨/١/١ إلى ٢٠٠٨/١٢/٣١	من ٢٠٠٩/١/١ إلى ٢٠٠٩/٩/٣٠	
٤٦٠,٤٢٢,٦٩٦	٦٤١,٨٨١,٣٦٠	٧٣٩,٥٦٤,٢١٩	٥٥٧,٢٩٧,٤٢٨	معد القروض والأرصدة لدى البنوك
٢٥٢,٥٢٩,٠٠٧	١٧٤,٢١٨,٥٢٨	١٠٧,٨٩٨,٦٧٨	٩٥,٥٧٣,٣٧٠	معد أذون الخزانة والسندات
<u>٧١٢,٩٦١,٧٠٣</u>	<u>٨١٦,٠٩٩,٨٨٨</u>	<u>٨٤٧,٤٦٢,٨٩٧</u>	<u>٦٥٢,٨٧٠,٧٩٨</u>	
٥٤٧,٥٨٤,٣٦١	٥٤٠,٨٢٣,٤٣٥	٥٥١,١٦٠,٥٥٧	٤٢٣,٥٩٥,٣٦١	<b>المخصم:</b>
١٦٥,٣٧٧,٣٤٢	٢٧٥,٢٧٦,٤٥٣	٢٩٦,٣٠٢,٣٤٠	٢٢٩,٢٧٥,٤٣٧	مطلبة الودائع والاقتراض
٥٦,٢٧٣,٣٨٤	٩٩,٥٧٢,٢٠٨	٧٠,١٣٠,٦٩٨	٧٥,٩٧٢,١٤٢	صافي العقد
٣٣,٤١٨,٤٥٨	٥٤,٢٩٤,٠٧٣	٦٢,٢٨٠,٢٨٠	٤٥,٧٩٤,٠٣٤	ربح مشروعات البنك الإسكانية
٣,٥٦٤,٦٢٤	٧,٤١٨,٦٤٥	١٤,٤٠٢,١١٢	١١,٢٥٦,٩٨٧	عمولات وأتعاب خدمات مصرفية
١٧,٦٢٧,٣٣٨	٤٥,٤٨٢,٧٠١	٥,١١٣,١٥٨	٥٥,٧٠٧,١٦٣	أرباح بيع دخل المتاجرة
٢٤,٠٠٠	-	-	-	صافي دخل المتاجرة
٣,٤٦٢,٩٣٥	١٠,٢٠٦,٤٨٤	١٦,٢٧٤,٠٢٥	١٧,٥٨٣,٨٠٩	أرباح بيع استثمارات مالية أخرى
<u>٢٧٩,٧٥٨,٠٨١</u>	<u>٤٩٢,٢٥٠,٥٦٤</u>	<u>٤٦٤,٥٠٢,٦١٢</u>	<u>٤٣٥,٥٨٩,٥٧٢</u>	إيرادات عمليات أخرى
٢,٦٥٥,٣٤٦	٢,٩٤٧,١٧٨	٣,٩٨٤,٦٢٥	٥,٢٧٤,١٨٠	صافي إيرادات النشاط
١٠,٥١٤,٦٢٤	٨٦,٣٩٩,٦٠٦	٤,٨١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	عمولات وأتعاب خدمات مصرفية
(٣١٨,٢٢٧)	١,٩٢١,٧٥٧	٥٣٤,٥٥٦	٦,٥٨٥,٤٧٠	مخصصات
١٥٦,٨٢٩,٢٥٨	١٩٨,٧٩٤,٣٨٩	٢٥٤,٦٧٠,٤٧٣	٢١٣,٦٩٠,١٨٦	مخصصات استثمارات مالية
٦٢,٧٥١	٢٠,٢٨,٥٧٩	٣٨,٧٣٠	٣٩,٠٠٥	مصرفات إدارية وصومية وإهلاك واستهلاك
<u>١١٠,٠٠٤,٣٢٩</u>	<u>١٨٢,١٤٩,٠٥٥</u>	<u>٢٠٠,٤٦٤,٢٢٩</u>	<u>٢٠٠,٠٠٠,٧٣١</u>	مصرفات عمليات أخرى
١٣٨,٩٩٩	٢١٥,٠٠٧	٣٦٨,٦٢٢	٥٠,٠٧٠	أرباح النشاط
<u>١١٠,١٤٣,٣٢٨</u>	<u>١٨٢,٣٦٤,٠٦٢</u>	<u>٢٠٠,٨٣٢,٨٦١</u>	<u>٢٠٠,٠٥٠,٨٠١</u>	أرباح غير متعلقة بالنشاط
(٣٦,٠٥٠)	(١,٣٦٤)	٣٧,٩٧٤	٨٤,٣٨٠	صافي أرباح العام / الفترة قبل الضريبة المؤجلة
<u>١١٠,١٠٧,٢٧٨</u>	<u>١٨٢,٣٦٢,٦٩٨</u>	<u>٢٠٠,٨٧٠,٨٣٥</u>	<u>٢٠٠,١٣٥,١٨١</u>	ضريبة المؤجلة
<u>٢٠٧</u>	<u>٢٨٠</u>	<u>٢٤٨</u>		صافي أرباح العام / الفترة
				صافي السهم من حصة المساهمين في صافي أرباح العام / الفترة -

مقرى السيدين وشركاه  
 محاسبون قانونيون ومستشارون

حيد تارا

**KPMG** خازم حسن  
 محاسبون قانونيون ومستشارون



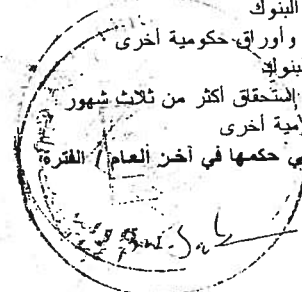
قائمة التدفقات النقدية غير المجمعة

عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦، ٢٠٠٧، ٢٠٠٨،  
والفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩

من ٢٠٠٦/١/١ إلى ٢٠٠٦/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٠٧/١/١ إلى ٢٠٠٧/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٠٨/١/١ إلى ٢٠٠٨/١٢/٣١ جنيه مصري	من ٢٠٠٩/١/١ إلى ٢٠٠٩/٩/٣٠ جنيه مصري	
١١٠,١٠٧,٢٧٨	١٨٢,٣٦٢,٦٩٨	٢٠٠,٨٣٢,٨٦١	٢٠٠,٠٥٠,٨٠١	مخالفات نقدية من أنشطة التشغيل
٩,١٧١,٨١٥	١١,١٣٥,٨١٧	١٣,٦٠٥,٨٢٢	١٢,٦١٥,٩٢٤	إنتاج قبل خصم الضرائب
١٠,٥١١,٦٢٤	٨٦,٣٩٩,٦٠٦	٤,٨١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	مخالفات لتسوية الأرباح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
(١١,١٣,٢٩٨)	(٣٩,٠٦٥,٧٢٨)	٦٥٣,٩٠٣	(٤٨,٦٦٨,٣٦٦)	إهلاك واستهلاك
(٢١٨,٢٢٧)	١,٩٢١,٧٥٧	٥٣٤,٥٥٦	(٦,٥٨٥,٤٧٠)	مستحقات
(١,٦٠٨,٧١٣)	(٧٢٦,٣٧٧)	(٩,٥٨٧,٩٩٤)	(٥٤,٧٤٢,٩٨٠)	تغير تقييم استثمارات مالية بغرض المتاجرة
(٥٠٠,٠٠٠)	(٥٦٢,٨١٠)	(١١,٠٠٠,٠٠٠)	(١٠,٠٠٠,٠٠٠)	تغير استثمارات مالية
(١٢٨,٩٩٩)	(٢١٥,٠٠٧)	(٣٦٨,٦٢٢)	(٥٠,٠٧٠)	استخدم من المخصصات بخلاف مخصص القروض
(٣١,٠٠٠)	-	-	-	مخصصات انتفى الغرض منها
١١١,٨٨٣,٤٥٠	٢٤١,٢٣٩,٩٥٦	١٩٩,٤٨٠,٥١٦	١٠٢,٦١٩,٨٣٩	بيع أصول ثابتة
				بيع استثمارات مالية أخرى
				تغير التكاليف قبل التغيرات في الأصول والالتزامات المستخدمة في
				العملية التشغيلية
				تغير النقص (الزيادة) في الأصول
(١٨١,٦١٧,١١٥)	(٢,٢٠١,٩٤١,٦٣٠)	١,٤٨٤,٥٣٩,١٢١	٥٩٦,٩٤٣,٩٦٥	تغير لدى البنوك
(٦,٠٤٥,٧٧١)	٩,٧٢٧,٩٠٤	(٦,٣٣٥,٨٤٥)	٥١,٤٧٠,٥٦٥	تغير استثمارات مالية بغرض المتاجرة
(٣١,١٢١,٨٣٥)	(١٦,٥٢١,١٠٥)	(٥٠٧,٠٨٥)	١٤,٠٦٩,٤٣٠	تغير استثمارات مالية متاحة للبيع
٧١٦,٢٥٠,٨٧٨	١,٦١٦,٨٧٤,١٢٢	(٢٢٤,٥٤٧,٤٩٧)	٢٢٠,٥٩٧,٢٩٣	تغير مخزونات وأوراق حكومية أخرى
٦١,٩٢٦,١٦٧	-	-	-	تغير مخزونات مع الالتزام بإعادة البيع
(٨٧,٥٧٧,٥٣٩)	(٥٩,٧٣٥,٨٣٥)	(٤٥٨,٦٠٥,٥٣٤)	(٥٠٧,٩٥١,٢٤٣)	تغير لروض للعملاء
(٣٢,٥٨١,٦١٥)	(٤٦,٦٠٣,٦٦٦)	(٤,٨٨٦,١٣٠)	١٢,٦٢٩,٣٨٦	تغير لمرعات الإسكان
(١٧,١٤٥,٠٣٣)	(٢٣,٣٧٩,٥٢٠)	(٢٦,٤٩١,٢٧١)	(٢٣٦,٢٩٧,٣٤١)	تغير لمرعدة مدينة وأصول أخرى
(٢١٥,٧٦٦)	١٠٠,٠٦٥,٣٨٠	(٩٩,٩٩١,٧٥٧)	(٥٦,١٥٦)	تغير الزيادة (النقص) في الالتزامات
(١,٠٥٨,٦٣٧,٠٦٩)	(٩٣,١٠٧,٣١٦)	٤٢٥,٨٧٨,٢٨٠	٥٩١,٠٢٤,٠٤٥	تغير مستحقة للبنوك
٦٨٦,٢٧٥,٣٩١	١,٤٩١,٥٨٠,٩٣١	(١,٤٤٦,٣٩٩,٣٩٤)	١,١٧٠,٠٢٨,٩٨٢	تغير العملاء
١٥٥,٩٥١,٠٦٣	٤٨٧,١٩٩,٢٢١	(١٥٧,٨٦٦,٥٩٦)	٢,٠١٥,١٢٨,٧٦٥	تغير داتنة والتزامات أخرى
(١٠٢,٣٨٢,٠٠٠)	(١٩,٧٥٢,٤٠٠)	(٨٠,٣٩٢,٠٠٢)	(٢٤٤,٩٠٥,٣٧٨)	مخالفات التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل (١)
(٦١,٥٠٦,٥٧٤)	(١٤,٧٩٥,٠٠٠)	(٥٠,٠٠٠,٠٠٠)	(١٥٥,٠٠٠,٠٠٠)	مخالفات النقدية من أنشطة الاستثمار
-	٢٣٩,٣٧٩,١٧٢	١٢٤,٨٨٢,٠٣٣	٩٤,٥٤٨,٢٧١	تغير مخزونات استثمارات مالية تابعة وشيئة
(٨,١٦٠,٥٦٢)	(١٩,٢٤٢,٢٢٤)	(١٩,٧٨٦,٢٧٦)	(٢٤,٣١٩,٩١٩)	تغير مخزونات استثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
١٣٨,٩٩٩	٢٣٧,١٧٨	٣٦٨,٦٣٢	٥٠,٠٧٠	تغير مخزونات لشراء أصول ثابتة وإعداد وتجهيز الفروع
(٢٠٤,٩١١,١٣٧)	١٨٥,٨٢٦,٧٢٧	٢٠,٠٧٢,٣٨٧	(٣٢٩,٦٢٦,٩٥٦)	تغير مخزونات من بيع أصول ثابتة
				مخالفات التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(٩٤,٢٩٧,١٨١)	(١٥٣,٨٤٢,٢٢٤)	(١٨٥,٥٩٠,١٥١)	(١٠٣,١٠٣,٠٤٠)	مخالفات النقدية من أنشطة التمويل
(٢,٢٤٢,١٠٣)	-	١٢٠,٨١٦,٣١٦	-	تغير في رأس المال
(٧,٧٩٥,٣٢٨)	(٤٧,١٧٢,٦١٤)	(١١١,٠٥٦,٦٤٣)	(١٣٤,٦٨١,٣٥٤)	تغير الأرباح المنفوعة
(١٤,٨٥٠,٧٠٦)	(٢٠,١٠٤,٨٣٨)	(١٧٥,٨٣٠,٤٧٨)	(٢٣٧,٧٨٤,٣٩٤)	مخالفات التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل (٢)
(١٦,٨٠٧,٧٨٠)	٤٧٢,١١١,١١٠	(٣١٣,٦٤٤,٦٨٧)	١,٤٤٧,٧١٧,٤١٥	تغير الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها خلال العام / الفترة
(١٤,٦٠٧,٢٦٧)	٦٨٧,٧٩٩,٤٨٧	١,١٥٩,٨١٠,٥٩٧	٨٤٦,١٨٥,٩١٠	تغير النقدية وما في حكمها في أول العام / الفترة
٥٨٨,٧٩٩,٤٨٧	١,١٥٩,٨١٠,٥٩٧	٨٤٦,١٨٥,٩١٠	٢,٢٩٣,٩٠٣,٣٢٥	تغير النقدية وما في حكمها في آخر العام / الفترة
٣٢٤,٣٤,٧٤٥	٦١٨,٨٧٧,٧١٣	٤٩٥,٢٩١,٥٨٧	٧٠٠,٦٨,٣٢٨	تغير وأرصدة لدى البنك المركزي
(٢,٩٢٤,٢١٢)	٣,٠٩٨,٦٥٦,٩٨٤	١,٠٩٧,٧٢٦,٦٥٠	٦١٧,١٤٨,٤٧٩	تغير لدى البنوك
١,٦١٦,٨٧٤,١٢٢	-	٥٥٠,٩٠٠,١٤٩	١,٤٥١,٨٧٧,٧٣٦	تغير مخزونات وأوراق حكومية أخرى
(٩١١,٣٨٣,٥٥٥)	(٢,٥٥٧,٧٢٤,١٠٠)	(١,٠٧٣,١٨٤,٩٧٩)	(٤٧٦,٢٤١,٠١٤)	تغير لدى البنوك
(٣٥٥,٧٨٢,٤٧٠)	-	(٢٢٤,٥٤٧,٩٩٧)	(٣,٩٥٠,٢٠٤)	تغير مخزونات استحقاق أكثر من ثلاث شهور
(٧,٥٤٩,٥٦٧)	-	-	-	تغير حكومية أخرى
٦٨٧,٧٩٩,٤٨٧	١,١٥٩,٨١٠,٥٩٧	٨٤٦,١٨٥,٩١٠	٢,٢٩٣,٩٠٣,٣٢٥	تغير وما في حكمها في آخر العام / الفترة

إلى السيد الأستاذ الدكتور / محمد حسن

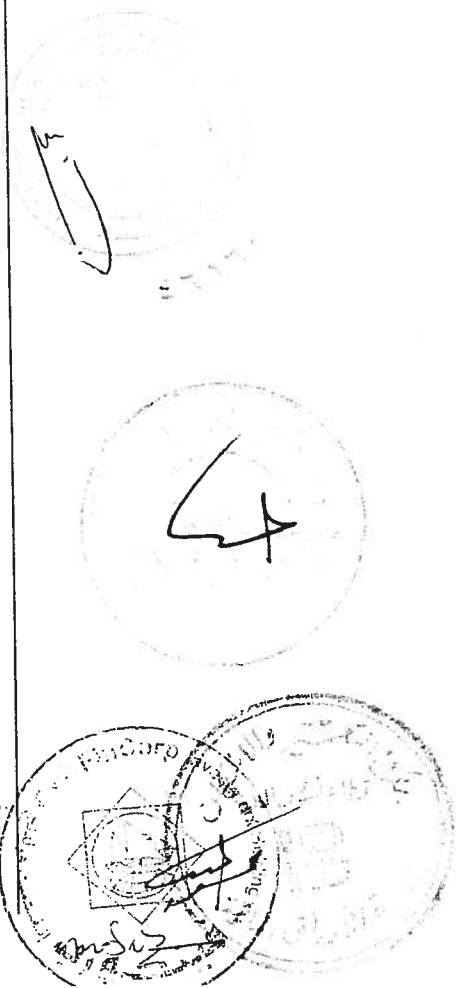
رئيس مجلس إدارة شركة مصر للتأمين



قائمة التغير في حقوق المساهمين غير المجمعة  
 ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧، ٢٠٠٨، و الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩

البيان	مختصر لائحة									
	رأس المال	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي علم	احتياطي خاص	احتياطي أخرى	ارباح مختصرة	صافي ارباح الفترة / الخسارة	خضيه	خضيه
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ كما سبق إصداره	١٠٢٢٥٠٠٠٠	-	٣٤٩٢٥٠٠٠٠	١٩٩٧٢٣٧٤٦	٦١٥٣٢٠٦	١٠٩٨٣٦٢	٤٦٣٧٠	٦٩٥١٢٧٠٠	٣٧٠٩٤٨٤	٣٧٠٩٤٨٤
أثر تغيير سياسات محاسبية	-	-	-	-	٣٣١٧٤٠٢	-	-	-	٣١٧٤٠٢	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٥ بعد التعديل	١٠٢٢٥٠٠٠٠	-	٣٤٩٢٥٠٠٠٠	١٩٩٧٢٣٧٤٦	٩٥٢٠٧٠٨	١٠٩٨٣٦٢	٤٦٣٧٠	٦٩٥١٢٧٠٠	٧٠٧٣٨٦٦	٧٠٧٣٨٦٦
المحول في الاحتياطي	-	-	-	-	-	١٤٠٥٦١	-	(١٤٠٥٦١)	-	-
توزيعات ارباح علم ٢٠٠٥	-	٦١٦٤٠٤١٤	-	-	-	-	(٤٦٣٧٠)	(٦٩٣٧٢١٣٩)	٧٨٠٠٩٥	٧٨٠٠٩٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٦ المعدل بعد التوزيعات	١٠٢٢٥٠٠٠٠	٦١٦٤٠٤١٤	٣٤٩٢٥٠٠٠٠	١٩٩٧٢٣٧٤٦	٩٥٢٠٧٠٨	١٢٣٨٩٢٣	-	١١٠١٠٧٢٧٨	٩٢٢٨٧٩١	٩٢٢٨٧٩١
أثر تغيير سياسات محاسبية	-	-	-	-	٣٧٤١٥٦	-	-	-	٣٧٤١٥٦	-
الزيادة في رأس المال (اكتتاب)	١٠٢٢٥٠٠٠٠	-	-	-	-	-	-	-	١٩٩٢١٠٣	١٩٩٢١٠٣
المحول من الاحتياطي	٢٣٣٨٥٩٥٨٦	-	-	(١٩٩٧٢٣٧٤٦)	-	٧٨٩١٦٠	-	-	-	-
لمحجب لزيادة رأس المال	٦١٦٤٠٤١٤	(٦١٦٤٠٤١٤)	-	-	-	-	-	-	-	-
بأثر مصاريف الإصدار	-	-	-	-	-	١٩٩٢١٠٣	-	-	-	-
صافي ارباح عام ٢٠٠٦	-	-	-	-	-	-	-	١١٠١٠٧٢٧٨	١١٠١٠٧٢٧٨	١١٠١٠٧٢٧٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦	٥٠٠٠٠٠٠٠٠	-	-	-	٩٨٩٤٨٦٤	٤٠٢٠١٨٦	-	١١٠١٠٧٢٧٨	٢٢٤٠٢٢٢٧٨	٢٢٤٠٢٢٢٧٨

KPMG حازم حسن  
 محاسبون قانونيون ومستشارون



جمهوری الطرابلسیہ  
مستشارون  
مجلس مشورون  
مجلس مشورون  
مجلس مشورون



الاصلي	صافي ارباح الفرة / العام	ارباح مختصرة	احتياطي خاص	احتياطي عام	احتياطي تقني	رأس المال	رأس المال	محتجز ارباح
٦٢٠ ٢٨٠ ٧٧٠	١١٠ ٦٧٨ ٦٧٨	-	٤٠٢٠ ١٨٦	٦١٥٢ ٢٠٦	-	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	-	البيان
٣ ٧٤١ ٥٥٨	-	-	٣ ٧٤١ ٥٥٨	-	-	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ كما سبق إصداره
٦٢٤ ٠٢٢ ٣٢٨	١١٠ ١٠٧ ٢٧٨	-	٤ ٢٠ ١٨٦	٩ ٨٩٤ ٨٦٤	-	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	-	أثر تغيير سياسات محاسبية
(٤٧ ٢١٢ ٥٠٠)	(٤٧ ٢١٢ ٥٠٠)	-	-	-	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ بعد التعديل
(٤٧ ٢١٢ ٥٠٠)	(٤٧ ٢١٢ ٥٠٠)	٢٥٧ ٢٦٥	١٢٨ ٩٩٩	٥٧ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٤٩٨ ٤١٤	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	توزيعات ارباح عام ٢٠٠٦
-	(٦٢ ٨٩٤ ٧٧٨)	٢٥٧ ٢٦٥	١٢٨ ٩٩٩	٥٧ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٤٩٨ ٤١٤	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	لمحول الى الاحتياطيات والارباح المحتجزة
٥٧٨ ٠٠٩ ٨٢٨	-	٢٥٧ ٢٦٥	٤ ١٥٩ ١٨٥	٩ ٨٩٤ ٨٦٤	٥ ٤٩٨ ٤١٤	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٧ المحل بعد التوزيعات
١٨٦ ٣١٢ ٦٩٨	-	-	-	-	-	٥ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥ ٠٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	المحول من الاحتياطيات العام الى رأس المال
٧٥٧ ٧٧٨ ٥٢٦	١٨٢ ٣١٢ ٦٩٨	-	-	-	-	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	صافي ارباح عام ٢٠٠٧
٧٥٧ ٧٧٨ ٥٢٦	١٨٢ ٣١٢ ٦٩٨	٢٥٧ ٢٦٥	٤ ١٥٩ ١٨٥	٩ ٨٩٤ ٨٦٤	٥ ٤٩٨ ٤١٤	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧
٧٥٧ ٧٧٨ ٥٢٦	١٨٢ ٣١٢ ٦٩٨	٢٥٧ ٢٦٥	٤ ١٥٩ ١٨٥	٩ ٨٩٤ ٨٦٤	٥ ٤٩٨ ٤١٤	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ كما سبق إصداره
٧٥٧ ٧٧٨ ٥٢٦	١٨٢ ٣١٢ ٦٩٨	٢٥٧ ٢٦٥	٤ ١٥٩ ١٨٥	٩ ٨٩٤ ٨٦٤	٥ ٤٩٨ ٤١٤	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٠٠ ٠٠٠ ٠٠٠	أثر تغيير سياسات محاسبية
٣ ٢٨	-	-	-	٣ ٢٠٩ ٢٢٨	-	-	-	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ بعد التعديل
٧٥٨ ٢٠٦	١٨٢ ٣١٢ ٦٩٨	٢٥٧ ٢٦٥	٤ ١٥٩ ١٨٥	٩ ٣١٢ ٥٤٤	٥ ٤٩٨ ٤١٤	٥٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	توزيعات ارباح عام ٢٠٠٧
(١١١ ٠٠٠ ٠٠٠)	(١١١ ٠٠٠ ٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	لمحول الى الاحتياطيات والارباح المحتجزة
(١١١ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٧١ ٣١٢ ٦٩٨)	٢٢ ٠٧ ٤٢٨	٢١٥ ٠٠٧	٤٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٩ ١٢٠ ٢٥٣	-	-	الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٨ المحل بعد التوزيعات
٦٤٧ ٦٤٠ ٢٠٦	-	٢٢ ٢٨٤ ٨٠٣	٤ ٣٧٤ ١٩٢	٩ ٣١٢ ٥٤٤	١٤ ٦١٨ ٦٦٧	٥٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٥٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٨ المحل بعد التوزيعات
١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	-	-	-	-	-	١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	١٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٨
(١٧ ٥٧٨)	-	-	-	(١٧ ٥٧٨)	-	-	-	فائض التغير في سياسات محاسبية
٨٢٣ ٨٩٤	-	-	٨٢٣ ٨٩٤	-	-	-	-	باقي مصاريف اصدار الاسهم
٢٠٠ ٨٧٠ ٨٢٥	٢٠٠ ٨٧٠ ٨٢٥	-	-	-	-	-	-	صافي ارباح عام ٢٠٠٨
٩٩٩ ٣٢٧ ٢٥٧	٢٠٠ ٨٧٠ ٨٢٥	٢٢ ٢٨٤ ٨٠٣	٥ ٢٠٨ ٠٨٦	٩ ٢٤٤ ٩٦٦	١٤ ٦١٨ ٦٦٧	٦٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨
(١٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	(١٢٥ ٠٠٠ ٠٠٠)	-	-	-	-	-	-	توزيعات ارباح عام ٢٠٠٨
(١٥٨ ٨٧٠ ٨٢٥)	(١٥٨ ٨٧٠ ٨٢٥)	٤٧٧ ٠٩٣	٣١٨ ٦٢٢	٥٥ ٠٠٠ ٠٠٠	١٠ ٢٥٠ ١١٠	-	-	لمحول الى الاحتياطيات والارباح المحتجزة
٧٥٧ ٧٧٨ ٥٢٦	٢٢ ٢٧٦١ ٨٩٦	٤٧٧ ٠٩٣	٥٥٧٦ ٧١٨	٩ ٢٤٤ ٩٦٦	٢٤ ٦٤٣ ٧٧٧	٦٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٩ المحل بعد التوزيعات
٢٠٠ ١٢٥ ١٨١	-	-	-	-	-	-	-	صافي ارباح التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩
٢٠٠ ١٢٥ ١٨١	٢٠٠ ١٢٥ ١٨١	٢٢ ٢٧٦١ ٨٩٦	٥٥٧٦ ٧١٨	٩ ٢٤٤ ٩٦٦	٢٤ ٦٤٣ ٧٧٧	٦٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٦٧٠ ٠٠٠ ٠٠٠	الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩

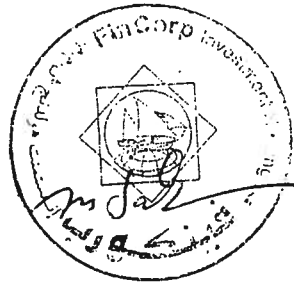
محاسبين قانونيون ومستشارون  
KPMG  
٧٥٧ ٧٧٨ ٥٢٦

مستشارون  
مستشارون  
مستشارون

Handwritten signature and stamp.

قائمة توزيعات الأرباح غير المجمعة  
عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦، ٢٠٠٧، ٢٠٠٨ :

٢٠٠٦/١٢/٣١	٢٠٠٧/١٢/٣١	٢٠٠٨/١٢/٣١	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٠١٠٧٢٧٨	١٨٢٣٦٢٦٩٨	٢٠٠٨٧٠٨٣٥	صافي أرباح العام (من واقع قائمة الدخل)
(١٣٨٩٩٩)	(٢١٥٠٠٧)	٣٦٨٦٣٢	يخصم
١٠٩٩٦٨٢٧٩	١٨٢١٤٧٦٩١	٢٠٠٥٠٢٢٠٣	أرباح بيع أصول ثابتة محولة للاحتياطي الرأسمالي طبقاً لأحكام القانون
--	٢٥٧ ٣٦٥	٢٢٢٨٤٨٠٣	الصافي
١٠٩٩٦٨٢٧٩	١٨٢٤٠٥٠٥٦	٢٢٢٧٨٧٠٠٦	أرباح محتجزة في أول العام
			صافي الأرباح القابلة للتوزيع
			يوزع كالتالي:-
٥٤٩٨٤١٤	٩١٢٠٢٥٣	١٠٠٢٥١١٠	احتياطي قانوني
٥٧٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠٠٠	٥٥٠٠٠٠٠٠	احتياطي عام
٣٠١١٢٥٠٠	٨٢٥٠٠٠٠٠	١٠٠٥٠٠٠٠٠	توزيعات المساهمين
١٥٦٠٠٠٠٠	٢٦٠٠٠٠٠٠	٣٢٠٠٠٠٠٠	حصة العاملين في الأرباح
١٥٠٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٢٥٧٣٦٥	٢٢٢٨٤٨٠٣	٢٢٧٦١٨٩٦	أرباح مرحلة
١٠٩٩٦٨٢٧٩	١٨٢٤٠٥٠٥٦	٢٢٢٧٨٧٠٠٦	الإجمالي



بصري التدين محاسبين  
مشاركون هانوليون

مين تكرة

لأعمال

KPMG  
محاسبون قانونيون ومستشارون

(KPMG حازم حسن)

محاسبون قانونيون و مستشارون

مصطفى شوقي وشركاه

محاسبون قانونيون و مستشارون

الجهاز المركزي للمحاسبات

### تقرير الفحص المحدود

السادة / اعضاء مجلس ادارة بنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية"

### المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود للميزانية المرفقة الغير مجمعه لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ وكذا قوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق الملكية الغير مجمعه المتعلقة بها عن التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد هذه القوائم المالية الدورية الغير مجمعه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك الصادرة عن البنك المركزي المصري في ٢٧ يونيو ٢٠٠٢ وتعديلاتها بما في ذلك تلك التعديلات المتعلقة بالاستثمارات المالية الصادرة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتحتصر مسؤوليتنا في التوصل إلى استنتاج على هذه القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية الغير مجمعه لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية الغير مجمعه عمل استفسارات - بصورة أساسية من الأشخاص المسؤولين للبنك عن الأمور المالية والمحاسبية - وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود الأخرى. ويقال الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية المراجعة التي تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي فإن أعمال الفحص المحدود قد لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بجميع الأمور الهامة التي قد يمكن إكتشافها من خلال عملية المراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

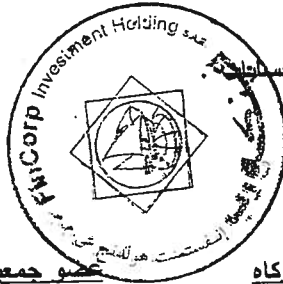
### الإستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية الغير مجمعه المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح - في جميع جوانبها الهامة - عن المركز المالي الغير مجمع للبنك في ٣٠ سبتمبر ٢٠٠٩ وعن أدائه المالي وتدفقاته النقدية عن الفترة المالية المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لقواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك الصادرة عن البنك المركزي المصري في ٢٧ يونيو ٢٠٠٢ وتعديلاتها بما في ذلك تلك التعديلات المتعلقة بالاستثمارات المالية الصادرة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

سرى الدين وشركاه  
محاسبون قانونيون

رفاعي منصور محمد

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
الجهاز المركزي للمحاسبات



مراقبي الحسابات

شاد حسنى

مصطفى شوقي وشركاه

محاسبون قانونيون و مستشارون

مصطفى حسن فراج

مصطفى حسن فراج  
(KPMG حازم حسن)

محاسبون قانونيون و مستشارون

KPMG حازم حسن

القاهرة في ١٦ نوفمبر ٢٠٠٩



اتش سى للأوراق المالية والأمتثال (ش.م.م)  
ترخيص هيئة سوق المال رقم ١٧١  
سجل تجارى ١٥٣٦٠٢ جهة

التوقيع

التوقيع

تقرير مراقبي الحسابات لسنة ٢٠٠٨:

تقرير مراقبي الحسابات  
الى السادة / مساهمي بنك التعمير والإسكان  
(شركة مساهمة مصرية)  
تقرير عن القوائم المالية الغير مجمعة

راجعنا القوائم المالية الغير مجمعة المرفقة لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" و المتمثلة في الميزانية الغير مجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية الغير مجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات الغير مجمعة.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية الغير مجمعة

أن الإدارة مسئولة عن إعداد و عرض القوائم المالية الغير مجمعة عرضا عادلا وواضحا وفقا لقواعد إعداد و تصوير القوائم المالية للبنوك الصادرة عن البنك المركزي المصري في ٢٧ يونيو ٢٠٠٢ و تعديلاتها بما في ذلك تلك التعديلات المتعلقة بالإستثمارات المالية الصادرة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ و في ضوء القوانين المصرية السارية، و تتضمن مسؤولية الإدارة تصميم و تنفيذ و الحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد و عرض قوائم مالية عرضا عادلا و واضحا خالية من أية تحريفات هامة و مؤثرة سواء نتيجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة و تطبيقها و عمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقبي الحسابات

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية الغير مجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية و في ضوء القوانين المصرية السارية. و تتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني و تخطيط و أداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية الغير مجمعة خالية من أية تحريفات هامة و مؤثرة.

و تتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم و الإفصاحات في القوائم المالية الغير مجمعة. و تعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم المهني للمراقب و يشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام و المؤثر في القوائم المالية الغير مجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام البنك بإعداد القوائم المالية الغير مجمعة و العرض العادل و الواضح لها و ذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في البنك. و تشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية و التقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة و كذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية الغير مجمعة.

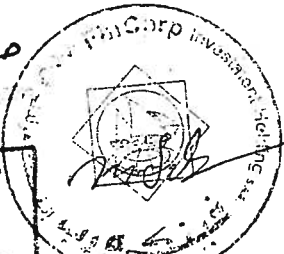
و إننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية و مناسبة و تعد أساسا مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية الغير مجمعة.

الرأي

و من رأينا أن القوائم المالية الغير مجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة و وضوح، في جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالي الغير مجمع لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨، و عن أدائه المالي و تدفقاته النقدية الغير مجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ و ذلك طبقا لقواعد إعداد و تصوير القوائم المالية للبنوك الصادرة عن البنك المركزي المصري في ٢٧ يونيو ٢٠٠٢ و تعديلاتها بما في ذلك التعديلات المتعلقة بالإستثمارات المالية الصادرة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ و في ضوء القوانين و اللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية الغير مجمعة.

من شكره

KPMG حسازم حسن



إبراهيم





تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى  
لم يتبين لنا مخالفة البنك - خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ - لأي من أحكام قانون البنك  
المركزي المصري و الجهاز المصرفي و النقد رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣، كما لم يتبين لنا خلال السنة المذكورة  
مخالفة البنك لأي من أحكام النظام الأساسي.

يمسك البنك حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون و نظام البنك على وجوب إثباته فيها و قد وجدت  
القوائم المالية الغير مجمعة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقا لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية  
متفقة مع ما هو وارد بدفاتر البنك وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

القاهرة في ٢٠٠٩/٣/٥

مراقبا الحسابات

مصطفى حسن فرج

رشاد حسنى

MAZARS مصطفى شوقي  
محاسبون قانونيون ومستشارون

KPMG حازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون

مصري  
مستشارون قانونيون

KPMG حازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون

مسئول فرج

مين شركة



الطهران



## القطاع الثالث

## الجهاز المركزي للمحاسبات الإدارة المركزية للرقابة المالية على البنوك

### تقرير مراقب الحسابات

السادة مساهمي بنك التعمير والإسكان " شركة مساهمة مصرية " تقرير عن القوائم المالية الغير مجمعة

راجعنا القوائم المالية الغير مجمعة المرفقة لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في الميزانية الغير مجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ وكذا قوائم الدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية الغير مجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الايضاحات الغير مجمعة .

### مسئولية الادارة عن القوائم المالية الغير مجمعة

ان الادارة مسئولة عن اعداد وعرض القوائم المالية الغير مجمعة عرضا عادلا وواضحا وفقا لقواعد اعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك الصادرة من البنك المركزي المصري في ٢٧ يونيو ٢٠٠٢ وتعديلاتها بما في ذلك تلك التعديلات المتعلقة بالاستثمارات المالية الصادرة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتضمن مسؤولية الادارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة باعداد وعرض قوائم مالية عرضا عادلا وواضحا خالية من اية 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

تتصدر مسئولياتنا في ابداء الراي على هذه القوائم المالية الغير مجمعة في ضوء مراجعتنا لها . وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بان القوائم المالية الغير مجمعة خالية من اية تحريفات هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة اداء اجراءات للحصول على ادلة مراجعة بشأن القيم والافصاحات في القوائم المالية الغير مجمعة وتعتمد الاجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية الغير مجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ . ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام البنك باعداد القوائم المالية الغير مجمعة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم اجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض ابداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في البنك . وتشمل عملية المراجعة ايضا تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي اعتمدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية الغير مجمعة .

واننا نرى ان ادلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد اساسا مناسباً لاداء راينا على القوائم المالية الغير مجمعة .

### الراي

وإذا أخذ في الاعتبار تأثير ما ورد بتقريرنا الصادر للبنك ولبنك المركزي برقمى ٣/٢٢ ، ٣/٢٣ بتاريخ ٢٠٠٩/٣/٣ فمن راينا ان القوائم المالية الغير مجمعة المشار اليها اعلاه تعبر بعدالة ووضوح ، في جميع النواحي الهامة ، عن المركز المالي الغير مجمع لبنك التعمير والإسكان " شركة مساهمة مصرية " في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ . وعن ادائه المالي وتدفقاته النقدية الغير مجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لقواعد اعداد

مصرى الدين وشركاه  
مستشارون قانونيون  
١١٧ شارع  
١٠٣٦٠٦



التحقيق من الأوراق المالية والاستثمار  
١١٧ شارع  
١٠٣٦٠٦

وتصوير القوائم المالية للبنوك الصادرة عن البنك المركزي المصري في ٢٧ يونيو ٢٠٠٢ وتعديلاتها بما في ذلك تلك التعديلات المتعلقة بالاستثمارات المالية الصادرة بتاريخ ١٦ ديسمبر ٢٠٠٨ وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بأعداد هذه القوائم المالية الغير مجمعة

يمسك البنك حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام البنك على وجوب اثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية الغير مجمعة متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات . البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقا لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحة التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر البنك وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .

تحريرا في : ٢٠٠٩/٣/١٠

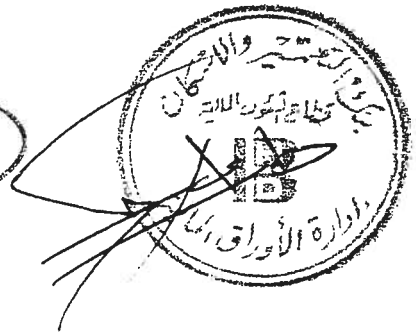
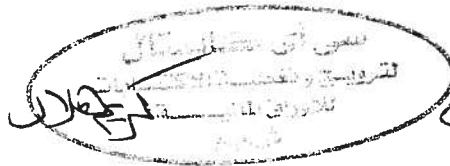
مراقب الحسابات  
الجهاز المركزي للمحاسبات

محاسب / رفاعي منصور محمد منصور



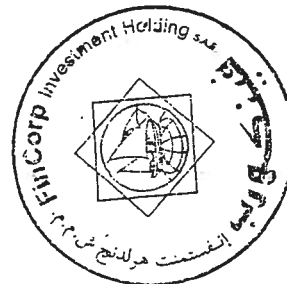
٤٦١٦٤

اتش سى للأوراق المالية والاستثمار (ش.م.م)  
ترخيص هيئة سوق المال رقم ١٤٧  
سجل تجاري ١٥٣٦٠٢ جيزة



محمد السيد

مصري السيد وشركاه  
مستشارون قانونيون



تقرير مراقبي الحسابات  
الى الساده/مساهمي بنك التعمير والاسكان  
(شركة مساهمة مصرية)  
=====

راجعنا القوائم المالية لبنك التعمير والاسكان (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في الميزانية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ وكذا قوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق المساهمين عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وهذه القوائم مسئولية ادارة البنك ومسئوليتنا ابداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها.

وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب معايير المراجعة المصرية تخطيط واداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بان القوائم المالية لا تحتوي على اخطاء مؤثرة ، وتتضمن اعمال المراجعة اجراء فحص اختباري للمستندات والادلة المؤيدة للقيم والايضاحات الواردة بالقوائم المالية كما تتضمن اعمال المراجعة ايضا تقييما للسياسات وللقواعد المحاسبية المطبقة وللتقديرات الهامة التي اعدت بمعرفة الادارة وكذلك سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية ، وقد حصلنا على البيانات والايضاحات التي رأيناها لازمة لاغراض المراجعة ، ونرى ان ماقمنا به من اعمال المراجعة يعد اساسا مناسبيا لابداء رأينا على القوائم المالية.

ومن رأينا ان القوائم المالية المشار اليها اعلاه مع الايضاحات المتممة لها تعبر بوضوح في كل جوانبها الهامة عن المركز المالي لبنك التعمير والاسكان في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ وعن نتيجة نشاطه وتدفقاته النقدية والتغير في حقوق المساهمين عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لقواعد اعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك واسس التقييم الصادرة من البنك المركزي المصري في ٢٧ يونيو ٢٠٠٢ وتعديلاته.

يمسك البنك حسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام البنك على وجوب اثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات ، هذا وفي حدود المعلومات والايضاحات التي توافرت لدينا لم يتبين لنا مخالفة البنك - خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ - لاي من احكام قانون البنك المركزي والجهاز المصرفي والنقد رقم ٨٨ لسنة ٢٠٠٣

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الادارة المعد وفقا لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر البنك وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات

حسن حسن  
التش سي للأوراق المالية والاستثمار  
ترخيص هيئة سوق المال رقم ١٤٧  
سجل تجاري ١٥٣٦٠٢ جيزة

مراقبو الحسابات  
شهاد حسن

٢٠ فبراير ٢٠٠٨



عماد على حسن ابو غزاله

مراقب حسابات

الجهاز المركزي للمحاسبات

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

رشاد حسني

MAZARS مصطفى شوقي

محاسبون قانونيون ومستشارون

هشام الافندي

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

محاسبون قانونيون ومستشارون

تقرير مراقبي الحسابات  
إلى السادة / مساهمي بنك التعمير والإسكان  
( شركة مساهمة مصرية )

راجعنا القوائم المالية لبنك التعمير والإسكان (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في الميزانية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ وكذا قوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغير في حقوق المساهمين عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وهذه القوائم مسؤولة إدارة البنك ومسئوليتنا إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها .

وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب معايير المراجعة المصرية تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية لا تحتوى على أخطاء مؤثرة ، وتتضمن أعمال المراجعة إجراء فحص اختباري للمستندات والأدلة المؤيدة للقيم والإيضاحات الواردة بالقوائم المالية كما تتضمن أعمال المراجعة أيضا تقييم السياسات ولقواعد المحاسبية المطبقة وللتقديرات الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذلك سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية ، وقد حصلنا على البيانات والإيضاحات التي رأيناها لازمة لأغراض المراجعة ، ونرى أن ما قمنا به من أعمال المراجعة يعد أساسا مناسبيا لإبداء رأينا على القوائم المالية .

ومن رأينا ان القوائم المالية المشار إليها أعلاه مع الإيضاحات المتممة لها تعبر بوضوح في كل جوانبها الهامة عن المركز المالي لبنك التعمير والإسكان في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٦ وعن نتيجة نشاطه وتدفقاته النقدية والتغير في حقوق المساهمين عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة .

يمسك البنك حسابات مالية منتظمة تضمنت كل ما نص القانون ونظام البنك على وجوب اثباته فيها وان القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقا لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر وسجلات البنك وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر المالية .

مركز الدراسات والبحوث  
القانونية والاقتصادية  
مستشارون قانونيون



القاهرة في: ٢٢ فبراير ٢٠٠٧

هشام الافندي

عماد على حسن أبو غزالة  
عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
الجهاز المركزي للمحاسبات

د/ يحيى ابوظالب  
مستشارون قانونيون ومستشارون

KPMG حازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون

مراقبي الحسابات

مستشارون قانونيون ومستشارون

القوائم المالية التقديرية

- يجري حالياً الانتهاء من إعداد القوائم المالية للبنك في ٢٠٠٩/١٢/٣١

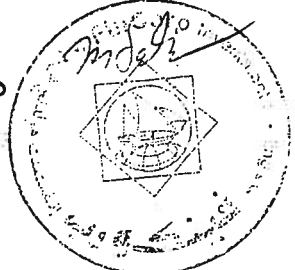
قائمة المركز المالي المتوقعة عن الفترة المالية ٢٠٠٩-٢٠١٣

٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	الف جنيه مصري
					الأصول
					نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٤٥٠.٧١٧	٣٦٩.٩٩٩	٣٠٦.٤٧٠	٢٥٢.٤٦٧	٢٠١.٤٢٤	نقدية
١٣٥٣.٤٦٩	١١١١.٠٧٨	٩٢٠.٣٠٥	٧٥٨.١٣٨	٦٠٤.٨٥٩	الاحتياطي التقدي لدى البنك المركزي
١٨٠.٤١٨٦	١٤٨١.٠٧٧	١٢٢٦.٧٧٥	١.٠١٠.٦٠٥	٨٠٦.٢٨٣	نقدية وأرصدة لدى البنك المركزي
٤٤٧.٤٧٦	٣٥٧.١٥٥	٢٨٤.٩٧٢	١٣٥.٦٧٨	١٩١.٨١٣	أرصدة حسابات جارية لدى البنوك
٣.٧٨.٥٦٦	٢٦٧٨.٤٨٤	٢٤٧٢.٣٩٣	٢٢٤٢.٠٠٠	١٩١٢.٣٨٨	ودائع لدى البنوك والبنك المركزي
٩٢٨.٤٥٦	٨٠٧.٧٩٧	٧٤٥.٦٤٢	٦٧٦.١٥٩	٥٧٦.٧٥٢	أذون خزائنة وأوراق حكومية
١١٢٧٣.٩٩٨	٩٦٥٣.٢٢	٨٣١٣.٥٥٨	٧١٣٨.٠٧٤	٦.٠٧.٨٣٧	قروض وسلف للعملاء بالصفائي
٤٢٧.٠٤١	٤٢٧.٠٤١	٤٢٧.٠٤١	٤٢٧.٠٤١	٤٢٧.٠٤١	استثمارات مالية بغرض المتاجرة
٦٣.٧٥١	٦٣.٧٥١	٦٣.٧٥١	٦٣.٧٥١	٦٣.٧٥١	استثمارات مالية متاحة للبيع
٩٧٨.١١٥	٩١.٦٥١	٨٥١.٧٦٨	١.٠٧٤.٨٧٦	١١٣٠.٧٢٥	استثمارات مالية مختفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
٢٩٣.٨٢٧	٢٩٣.٨٢٧	٢٩٣.٨٢٧	٢٩٣.٨٢٧	٢٩٣.٨٢٧	استثمارات مالية في شركات تابعة و شقيقة
٦٢.٤١٦	١٧٣.٠٣٣	٢١٧.٣٣٩	٢٦.١٧١	٢٠٠.٠٩٧	مشروعات الإسكان (صافي)
٣٣٤.٠٢٢	٣١٢.١٧٠	٢٩١.٧٤٧	٢٧٢.٦٦١	٢٥٤.٨٢٤	أرصدة مدينة وأصول أخرى - بالصفائي
-	-	١.٠٠٠	١٧.٣١٢	٢٤.٦٢٤	قرض جمعية الخدمات
١٢١.٥١٣	١١٢.٣٩٠	١٠٤.٢٩٨	٩٧.٢٩٦	٩١.٤٤٥	أصول ثابتة - بالصفائي
١٩٨١٣.٣٦٩	١٧٢٧٠.٣٩٨	١٥٣٠٣.١١١	١٣٧٠٩.٤٥٢	١٢٠٤١.٤٠٧	إجمالي الأصول
					الالتزامات وحقوق المساهمين
					الالتزامات
٦١.٤٦٤	٥٨.٥٧٠	٥٥.٨١٤	٥٣.١٨٩	٥٠.٦٨٩	أرصدة مستحقة للبنوك
١٥.٢٣.٩١٥	١٢٣٣٣.٣٠٣	١٠.٢١٥.٦٦٢	٨٤١٥.٥٥٩	٦٧١٤.١٢٠	ودائع العملاء
١١.٥٠.١٥٣	١١.٠٨.١٦٢	١١١٣.٦١٧	١١٢١.٥٣٨	١١٣١.٩٤٩	أرصدة دائنة والتزامات أخرى
٢.٣.٦٧٠	٢٠٠.٩٠٣	١٩٩.١١٠	٢٣٢.٧٢٢	١٨٥.٧٨١	دائنو توزيعات
١١٤٣.٩٩٤	١٣.٧.٩٣٩	١٤٧١.٨٨٤	١٦٣٥.٨٣٠	١٧٩٨.٠٢٥	قروض طويلة الأجل
٢٤٥.٥١٠	٢٤٣.٢٥٤	٢٣٩.٧٠٨	٢٥٣.٣٣٦	١٩٩.٩٨٩	مخصصات أخرى
٢٥٠	٢٥٠	٢٥٠	٢٥٠	٢٥٠	التزامات ضريبة مؤجلة
١٧٧٨٣.٩٥٦	١٥٢٥٢.٣٨١	١٣٢٩٦.٤٥٥	١١٧١٢.٤٢٤	١٠٠٨٠.٨٠٣	إجمالي الالتزامات
					حقوق المساهمين
١١٥.٠٠٠	١١٥.٠٠٠	١١٥.٠٠٠	١١٥.٠٠٠	١١٥.٠٠٠	رأس المال المنفوع
١٩٦.٢٢٦	١٨٥.٤٧٣	١٧٤.٨٨٠	١٦٤.٩٢٣	١٥١.٩٦٦	الاحتياطيات
٦٤٤.٠٥٧	٦٤٤.٠٥٧	٦٤٤.٠٥٧	٦٣٤.٠٥٧	٦٢٤.٠٥٧	علاوة إصدار
٣٩.١٣٠	٣٨.٤٨٨	٣٨.١٢٩	٤٨.٠٤٩	٣٤.٥٨٢	أرباح محتجزة
٢.٢٩.٤١٣	٢.١٨.٠٦٨	٢.٠٧.٠٦٦	١.٩٩٧.٠٢٩	١.٩٦٠.٦٠٥	إجمالي حقوق المساهمين
١٩٨١٣.٣٦٩	١٧٢٧٠.٣٩٨	١٥٣٠٣.١١١	١٣٧٠٩.٤٥٢	١٢٠٤١.٤٠٧	الإلتزامات وحقوق المساهمين

١٤  
١٥  
١٦  
١٧  
١٨  
١٩  
٢٠  
٢١  
٢٢  
٢٣  
٢٤  
٢٥  
٢٦  
٢٧  
٢٨  
٢٩  
٣٠  
٣١  
٣٢  
٣٣  
٣٤  
٣٥  
٣٦  
٣٧  
٣٨  
٣٩  
٤٠  
٤١  
٤٢  
٤٣  
٤٤  
٤٥  
٤٦  
٤٧  
٤٨  
٤٩  
٥٠  
٥١  
٥٢  
٥٣  
٥٤  
٥٥  
٥٦  
٥٧  
٥٨  
٥٩  
٦٠  
٦١  
٦٢  
٦٣  
٦٤  
٦٥  
٦٦  
٦٧  
٦٨  
٦٩  
٧٠  
٧١  
٧٢  
٧٣  
٧٤  
٧٥  
٧٦  
٧٧  
٧٨  
٧٩  
٨٠  
٨١  
٨٢  
٨٣  
٨٤  
٨٥  
٨٦  
٨٧  
٨٨  
٨٩  
٩٠  
٩١  
٩٢  
٩٣  
٩٤  
٩٥  
٩٦  
٩٧  
٩٨  
٩٩  
١٠٠

التقارير المالية و  
المحاسبة  
١٤٤٤  
١٤٤٥  
١٤٤٦  
١٤٤٧  
١٤٤٨  
١٤٤٩  
١٤٥٠  
١٤٥١  
١٤٥٢  
١٤٥٣  
١٤٥٤  
١٤٥٥  
١٤٥٦  
١٤٥٧  
١٤٥٨  
١٤٥٩  
١٤٦٠  
١٤٦١  
١٤٦٢  
١٤٦٣  
١٤٦٤  
١٤٦٥  
١٤٦٦  
١٤٦٧  
١٤٦٨  
١٤٦٩  
١٤٧٠  
١٤٧١  
١٤٧٢  
١٤٧٣  
١٤٧٤  
١٤٧٥  
١٤٧٦  
١٤٧٧  
١٤٧٨  
١٤٧٩  
١٤٨٠  
١٤٨١  
١٤٨٢  
١٤٨٣  
١٤٨٤  
١٤٨٥  
١٤٨٦  
١٤٨٧  
١٤٨٨  
١٤٨٩  
١٤٩٠  
١٤٩١  
١٤٩٢  
١٤٩٣  
١٤٩٤  
١٤٩٥  
١٤٩٦  
١٤٩٧  
١٤٩٨  
١٤٩٩  
١٥٠٠

مين شكري



مستشار  
م. ك. كهران



قائمة الدخل المتوقعة عن الفترة المالية ٢٠٠٩-٢٠١٣

٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	الف جنيه مصري
<b>إيرادات الفوائد</b>					
١٢٧٢ ٢٩٠	١٠٨١ ٢٨٢	٩١٩ ٩١٦	٧٧٨ ٣٧٢	٦٢٢ ٩٩٩	عائد القروض
٢٦٩ ٢٦٣	٢٢٩ ٩٥٣	٢١٦ ٤٠١	١٩٢ ٤٥٢	١٢٥ ٥٣٠	عائد أرصدة لدى البنوك
٩٥ ٤٩٤	٨٥ ٤٣٩	٧٨ ١٩٩	٦٨ ٩١٠	٦٢ ٠٢١	عائد أذون الخزانة
١٠٥ ٢٠٨	٩٥ ٤٣١	١٠٨ ٦٣٠	١٢١ ٢٥١	١٢٢ ٧١٧	عائد السندات
-	-	٢ ٦٨٨	٢ ٦٨٨	٢ ٦٨٨	عائد قرض جمعية خدمات العاملين
<u>١٧٤٢ ٢٥٥</u>	<u>١٥٠٢ ١٠٥</u>	<u>١٣٢٥ ٨٣٤</u>	<u>١١٦٣ ٦٧٢</u>	<u>٩٥٥ ٩٥٥</u>	<b>إجمالي إيرادات الفوائد</b>
<b>مصروفات الفوائد</b>					
(٤٢ ٣٠٠)	(٤١ ٨٣٩)	(٤٠ ٣٣١)	(٣٧ ٤٣٠)	(٢٧ ٦٨٠)	ودائع تحت الطلب
(٢٨٩ ٢٣٤)	(٢٣٨ ٣٩٩)	(٢١٢ ١٣١)	(١٧٩ ٦٤٦)	(١٤٠ ٦٢٧)	ودائع لأجل وباخطار
(٢٥٩ ٣٤٨)	(٢١٣ ٧٦٦)	(١٧٦ ٦٢٥)	(١٤٣ ٤٣٠)	(١٠٦ ٨٤٥)	شهادات إيداع وإيداع
(٢٣٣ ١٥٩)	(٢٧٤ ٦٠٣)	(٢٢٦ ٨٩٣)	(١٨٤ ٢٥١)	(١٤١ ٢٥٥)	ودائع توفير
(٣ ٦٠١)	(٣ ٤٣٢)	(٣ ٢٧٠)	(٣ ١١٦)	(٣ ٠٤١)	العائد على الأرصدة المستحقة للبنوك
(١١٦ ٤٨٥)	(١٣٢ ٠١٢)	(١٤٧ ٥٣٩)	(١٦٣ ١٣١)	(١٧٨ ٦٨٠)	العائد على القروض طويلة الأجل
-	-	-	-	(٨ ٠٦٤)	مصروفات فوائد قرض العاملين
<u>(١٠٤٤ ١٢٧)</u>	<u>(٩٠٤ ٠٥١)</u>	<u>(٨٠٦ ٧٨٩)</u>	<u>(٧١١ ٠٠٤)</u>	<u>(٦٠٦ ١٩٢)</u>	<b>إجمالي مصروفات الفوائد</b>
<u>٦٩٨ ١٢٨</u>	<u>٥٩٨ ٠٥٤</u>	<u>٥١٩ ٠٤٥</u>	<u>٤٥٢ ٦٦٩</u>	<u>٣٤٩ ٧٦٣</u>	<b>صافي إيرادات الفوائد</b>
<b>يضاف:</b>					
-	٣١ ٤٢١	٥٥ ٦٤٥	١٣١ ٩٣٤	٧٥ ٦٢٤	أرباح مشروعات البنك الإسكانية
١٣٨ ٨٨٣	١١٩ ٢٣٦	١٠٢ ٥٤٥	٨٧ ٧٩٤	٧٣ ٠٦٦	عمولات وأعباء خدمات مصرفية
١٤ ٨٣٤	١٢ ٨٩٩	١١ ٢١٦	٩ ٧٥٣	٨ ٤٨١	توزيعات الأسهم ووثائق الاستثمار
٣٨ ١٦٩	٣٢ ٤٣٨	٢٧ ٥٩٧	٢٣ ٣٥١	١٨ ٩٩٠	إيرادات تشغيلية أخرى
١١ ٩٥٩	١١ ٩٥٩	١١ ٩٥٩	١١ ٩٥٩	١١ ٩٥٩	إيرادات من تأجير مباني
<u>٢٠٣ ٨٤٥</u>	<u>٢٠٧ ٩٥٣</u>	<u>٢٠٨ ٩٦٢</u>	<u>٢٦٤ ٧٩١</u>	<u>١٨٨ ١٢٠</u>	<b>إجمالي إيرادات غير الفوائد</b>
<u>٩٠٩ ٩٧٣</u>	<u>٨٠٦ ٠٠٧</u>	<u>٧٢٨ ٠٠٧</u>	<u>٧١٧ ٤٦٠</u>	<u>٥٣٧ ٨٨٣</u>	<b>صافي الإيرادات التشغيلية</b>
<u>(٨٦ ٦٠٥)</u>	<u>(٧١ ٦٢٣)</u>	<u>(٦٢ ٨٨٤)</u>	<u>(٣٣ ٠٨٦)</u>	<u>(١٠ ١٤٣)</u>	<b>مخصصات</b>
<u>٨١٥ ٣٦٨</u>	<u>٧٣٤ ٣٨٤</u>	<u>٦٦٥ ١٢٣</u>	<u>٦٨٤ ٣٧٤</u>	<u>٥٢٧ ٧٤٠</u>	<b>صافي الإيرادات التشغيلية بعد خصم المخصصات</b>
<b>يخصم:</b>					
(٣٤١ ٨٠٨)	(٢٩٢ ٩٩٤)	(٢٥٠ ٥٤٨)	(٢١٤ ٨٤٦)	(١٨٥ ٠١٠)	الأجور والمرتببات
(١٣٦ ٤٧٧)	(١١٧ ٦٦٥)	(١٠٣ ٨٥٧)	(٩١ ١٥٤)	(٧٤ ٨٨٣)	مستلزمات التشغيل
(١٨ ٨٧٧)	(١٧ ٩٠٨)	(١٦ ٩٩٨)	(١٦ ١٤٩)	(١٥ ٣٨١)	إهلاكات وإستهلاكات
(٤٦ ٢٤٢)	(٣٩ ٣٠٠)	(٣٣ ٤٣٥)	(٢٨ ٢٩١)	(٢٣ ٠٠٧)	مصروفات إدارية وعمومية أخرى
<u>٢٧١ ٩٦٤</u>	<u>٢٦٦ ٥١٧</u>	<u>٢٦٠ ٢٨٥</u>	<u>٢٣٣ ٩٣٤</u>	<u>٢٢٩ ٤٥٩</u>	<b>أرباح النشاط</b>
٤٧٠	٤٤٨	٤٢٧	٤٠٦	٣٨٧	أرباح غير متعلقة بالنشاط
-	-	(١٠ ٠٠٠)	(١٠ ٠٠٠)	(١٠ ٠٠٠)	مصروفات الإثابة والتحفيز لأسهم العاملين
<u>٢٧٢ ٤٣٤</u>	<u>٢٦٦ ٩٦٥</u>	<u>٢٥٠ ٧١٢</u>	<u>٢٢٤ ٣٤٠</u>	<u>٢١٩ ٨٤٦</u>	<b>الربح قبل خصم الضرائب</b>
<u>(٥٧ ٣٦٧)</u>	<u>(٥٥ ١١١)</u>	<u>(٥١ ٥٦٥)</u>	<u>(٦٥ ١٩٤)</u>	<u>(١١ ٨٤٦)</u>	<b>ضرائب الدخل</b>
<u>٢١٥ ٠٦٦</u>	<u>٢١١ ٨٥٥</u>	<u>١٩٩ ١٤٨</u>	<u>٢٥٩ ١٤٦</u>	<u>٢٠٨ ٠٠٠</u>	<b>صافي أرباح العام</b>

مصري المدينين وشركاه  
مستشارون قضاة قانونيين

هبة شكر



مصر  
مصر

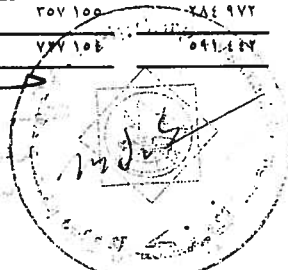
مصر



قائمة التدفقات النقدية المتوقعة عن الفترة المالية ٢٠١٣-٢٠٠٩

٢٠١٣	٢٠١٢	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠٠٩	الف جنيه مصري
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>					
٢٧٢ ٤٣٣	٢١٦ ٩٦٦	٢٥٠ ٧١٣	٣٢٤ ٣٤٠	٢١٩ ٨٤٦	الربح قبل ضريبة الدخل
تعديلات:					
١٨ ٨٧٧	١٧ ٩٠٨	١٦ ٩٩٨	١٦ ١٤٩	١٥ ٣٨١	إهلاكات وإستهلاكات
(٢٣ ٩٣٩)	(٢٣ ٧٢٤)	(٢٨ ٠٧٧)	(٢٢ ٠٣٦)	(٢٢ ٠٠٠)	حصة العاملين في الأرباح
(٤٠٠٠)	(٣٥٠٠)	(٣٠٠٠)	(٢٥٠٠)	(٢٥٠٠)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(٥٥ ١١١)	(٥١ ٥٦٥)	(٦٥ ١٩٤)	(١١ ٨٤٦)	-	ضرائب مدفوعة
٢٠٨ ٢٦٠	٢٠٦ ٠٨٥	١٧١ ٤٤١	٣٠٤ ١٠٧	٢٠٠ ٧٢٧	أرباح التشغيل قبل التغيرات في الأصول والإلتزامات
<b>التغير في الأصول التشغيلية</b>					
(٢٤٢ ٣٩١)	(١٩٠ ٧٧٣)	(١٦٢ ١٦٧)	(١٥٣ ٢٧٩)	(٢٢٩ ٤٣٩)	التغير في الإحتياطي لدى البنك المركزي
(٤٠٠ ٠٨٢)	(٢٠٦ ٠٩١)	(٢٣٠ ٣٩٣)	(٣٢٩ ٦١٢)	(٨٣٩ ٢٠٣)	التغير في ودائع لدى البنوك
(١٢٠ ٦٦٠)	(٦٢ ١٥٤)	(٦٩ ٤٨٤)	(٩٩ ٤٠٧)	(٢٥ ٨٥٢)	التغير في أنون خزانة وأوراق حكومية
(١٧٢١ ٢٢٧)	(١٤٢٢ ٣٠٥)	(١٢٤٨ ١٨٣)	(١١١٢ ٠٤٨)	(٨٩٩ ٩٦٠)	التغير في قروض وسلف للعملاء
١١٠ ٤٢٨	٤٤ ١٣٠	٤٢ ٦٦٨	(٦٠ ٢٢٨)	١٨٥ ٩٣٠	التغير في مشروعات الإسكان
(٢٢ ٢٠٧)	(٢٠ ٧٥٤)	(١٩ ٣٩٦)	(١٨ ١٢٧)	(١٦ ٩٤٢)	التغير في أرصدة مدينة وأصول أخرى
-	١٠ ٠٠٠	٧ ٣١٢	٧ ٣١٢	(٢٤ ٦٢٤)	التغير في قرض جمعية الخدمات
<b>التغير في الإلتزامات التشغيلية</b>					
٢ ٨٩٤	٢ ٧٥٦	٢ ٦٢٥	٢ ٥٠٠	٥٠ ٠٠٠	التغير في أرصدة مستحقة للبنوك
٢٦٩٠ ٦١٢	٢١١٧ ٦٤٠	١٨٠٠ ١٠٣	١٧٠١ ٤٣٩	١٤٨٣ ١٥٥	التغير في ودائع العملاء
١١ ١٨٠	٦ ٢٧٠	٢ ٣٦٩	(١ ٢٤٤)	(٧ ٠٦٥)	التغير في أرصدة دائنة والتزامات أخرى
٨٦ ٠٦٢	٧١ ١١٥	٦٢ ٤٠٩	٣٢ ٦٤٣	٩ ٧٢٩	مخصص القروض والديون للعملاء
٣٥٥	٣٣٢	٣١٠	٢٩٠	٢٧١	التغير في مخصص أرصدة مدينة
١٨٨	١٧٦	١٦٤	١٥٤	١٤٤	التغير في مخصصات أخرى
٦٠٣ ٤١٢	٥٥٦ ٤٢٧	٣٥٩ ٧٧٨	٢٧٤ ٥٠٠	(١١٣ ١٢٩)	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية</b>					
(٢٨ ٠٠٠)	(٢٦ ٠٠٠)	(٢٤ ٠٠٠)	(٢٢ ٠٠٠)	(٢٦ ٦٠٠)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٦٧ ٤٦٤)	(٥٨ ٨٨٣)	٢٢٣ ١٠٨	٥٥ ٨٤٩	(٤٥٠ ٩٧٧)	إستثمارات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق
(١٥ ٤٦٤)	(٨٤ ٨٨٣)	١٩٩ ١٠٨	٣٣ ٨٤٩	(٤٧٧ ٥٧٧)	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
<b>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</b>					
-	-	-	-	٤٨٠ ٠٠٠	الزيادة في رأس المال
-	-	١٠ ٠٠٠	١٠ ٠٠٠	٦٢٤ ٠٥٧	علاوة إصدار
(١٦٣ ٩٤٥)	(١٦٣ ٩٤٥)	(١٦٣ ٩٤٥)	(١٦٢ ١٩٥)	(١٦٣ ٩٤٥)	التغيرات في قروض طويلة الأجل
(١٧٢ ٩٦٤)	(١٧١ ٨٨٧)	(٢٠١ ٦٤٦)	(١٦١ ٢٤٥)	(١٠٠ ٥٨٣)	توزيعات الأرباح المدفوعة
(٣٣٦ ٩٠٩)	(٣٣٥ ٨٣٢)	(٣٥٥ ٥٩١)	(٣١٤ ٤٤٠)	٨٣٩ ٥٢٩	صافي التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١٧١ ٠٣٩	١٣٥ ٧١٣	٢٠٣ ٢٩٧	(٥٠ ٩٢)	٢٤٨ ٨٢٤	صافي الزيادة والنقص في النقدية
٧٢٧ ١٥٤	٥٩١ ٤٤٢	٣٨٨ ١٤٥	٣٩٣ ٢٣٧	١٤٤ ٤١٣	النقدية في بداية السنة
٨١٨ ١٩٣	٧٢٧ ١٥٥	٥٩١ ٤٤٢	٣٨٨ ١٤٥	٣٩٣ ٢٣٧	النقدية في نهاية السنة
<b>وتمثل النقدية وما في حكمها في</b>					
نقدية بالبنك					
٤٥٠ ٧١٧	٣٦٩ ٩٩٩	٣٠٦ ٤٧٠	٢٥٢ ٤٦٧	٢٠١ ٤٢٤	حسابات جارية لدى البنوك
٤٤٧ ٤٧٦	٣٥٧ ١٥٥	٣٤٤ ٩٧٢	١٣٥ ٦٧٨	١٩١ ٨١٣	النقدية وما في حكمها آخر المدة
٨٩٨ ١٩٣	٧٢٧ ١٥٤	٥٩١ ٤٤٢	٣٨٨ ١٤٥	٣٩٣ ٢٣٧	

مستشار



التوقيع





## ٢. تقرير مراقبى الحسابات عن القوائم المالية التقديرية للبنك.

الجهاز المركزى للمحاسبات

الادارة المركزية للرقابة المالية على البنوك

### تقرير مراقب الحسابات

### عن اختبار المعلومات المالية المستقبلية لبنك التعمير والاسكان

للسنوات من ٢٠٠٩ الى ٢٠١٣

الى السادة / مجلس ادارة بنك التعمير والاسكان

قمنا باختبار المعلومات المالية المستقبلية لبنك التعمير والاسكان " شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة فى الميزانيات التقديرية وقوائم الدخل التقديرية وقوائم التدفقات النقدية التقديرية للسنوات من عام ٢٠٠٩ الى عام ٢٠١٣ والتي اعدتها شركة فينكوروب انفستمنت هولدينج " شركة مساهمة مصرية" المستشار المالى للبنك والتي حددت القيمة العادلة للسهم بمبلغ ٢٣,٤٧ جنيهه وفقا لآخر تعديل فى اكتوبر ٢٠٠٩ حيث تم تعديل بعض الافتراضات واهمها حساب ارباح محتجزة سنويا وفقا لموافقة البنك فى هذا الخصوص بدلا من اقتصارها على السنة الاولى فقط من الدراسات السابقة ، وقد تمت اختياراتنا وفقا لمعيار المراجعة المصرى الخاص باختبار المعلومات المالية المستقبلية وهذه المعلومات المالية المستقبلية هى مسئولية ادارة بنك التعمير والاسكان بما فى ذلك الافتراضات المذكورة بدراسة التقييم والتي تم بناء التقديرات عليها.

وقد اعدت شركة فينكوروب انفستمنت هولدينج هذه المعلومات بغرض تقدير القيمة العادلة لاسهم الزيادة فى رأسمال البنك فى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ ووفقا لما تضمنه تقرير التقييم من توجه البنك الى التوسع فى قطاع التجزئة المصرفية والقروض الشخصية بالاضافة للقروض الخاصة بالمؤسسات وما هو وارد بالتقرير بشأن التقديرات الخاصة بالوضع الاقتصادى الكلى خلال عامى ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ الناجمة عن الازمة الاقتصادية العالمية . فان المعلومات المالية المستقبلية قد اعدت باستخدام مجموعة من الافتراضات تتضمن افتراضات نظرية وتتضمن الافتراضات المستخدمة فى اعداد المعلومات افتراضات عن احداث مستقبلية وعن تصرفات ادارة البنك وليس من الضرورى ان تتحقق تلك الافتراضات وعليها فان هذه المعلومات قد لا تكون مناسبة للاستخدام فى اغراض اخرى بخلاف الغرض الموضح عليه.

وبناء على اختبارنا للدلة المؤيدة للافتراضات ، لم ينم الى علمنا ما يدعو للاعتقاد بان هذه الافتراضات لاتوفر اساسا معقولا للمعلومات بافتراض ان تقدير القيمة العادلة لسهم الزيادة فى رأس المال قد تم باتخاذ تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ تاريخا للتقييم وعليه فلا تتضمن الافتراضات المستخدمة افتراضات عن تأثير اية معاملات او احداث هامة تالية لتاريخ التقييم على المعلومات ومن رأينا ايضا ان المعلومات قد تم اعدادها بصورة ملائمة على اساس الافتراضات المستخدمة وقد تم عرضها بما يتفق مع قواعد اعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك الصادرة عن البنك المركزى المصرى فى ٢٧ يونيه ٢٠٠٢ وتعديلاتها وفى ضوء القوانين المصرية السارية ذات العلاقة.

وحتى فى حالة تحقق الاحداث المتوقعة فى ظل الافتراضات المستخدمة ، فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات حيث انه غالبا ما لا تتحقق الاحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الاختلاف جوهريا.

تحريرا فى ٨ نوفمبر ٢٠٠٩

مراقب الحسابات

الجهاز المركزى للمحاسبات

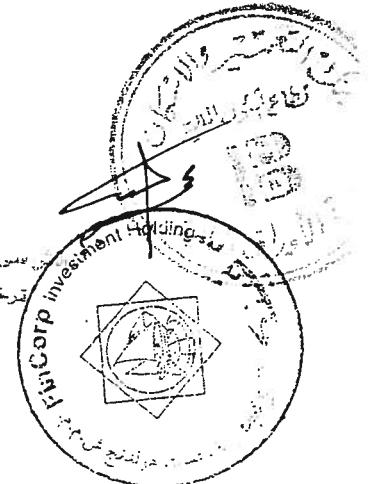
محاسب / رفاعى منصور محمد

عضو جمعية المحاسبين والمراجعين المصريين

كريم كرم

عيسى شحاته

سجل تجارى رقم ١٥٣٦٠٢ جيزة



شحاته

مصرى الدين وشركاه  
مستشارون قانونيون

**تقرير مرافقي الحسابات**  
**عن إختيار المعلومات المالية المستقبلية لبنك التعمير و الإسكان**  
**للسنوات من ٢٠٠٩ إلى ٢٠١٣**

إلى السادة / مجلس إدارة بنك التعمير والإسكان  
قمنا بإختيار المعلومات المالية المستقبلية لبنك التعمير والإسكان "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في الميزانيات التقديرية وقوائم الدخل التقديرية وقوائم التدفقات النقدية التقديرية للسنوات من عام ٢٠٠٩ إلى عام ٢٠١٣ والتي أعدتها شركة فينكروب إنفستمنت هولدنغ "شركة مساهمة مصرية" المستشار المالي للبنك. وقد تمت إختباراتها وفقاً لمعيار المراجعة المصري الخاص بإختيار المعلومات المالية المستقبلية. وهذه المعلومات المالية المستقبلية هي مسؤولة إدارة بنك التعمير والإسكان بما في ذلك الإفتراضات المذكورة بدراسة التقييم والتي تم بناء التقديرات عليها.

وقد أعدت شركة فينكروب إنفستمنت هولدنغ هذه المعلومات بغرض تقدير القيمة العادلة لأسهم الزيادة في رأسمال البنك في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨. ووفقاً لما تضمنه تقرير التقييم من توجه البنك إلى التوسع في قطاع التجزئة المصرفية والقروض الشخصية بالإضافة للقروض الخاصة بالمؤسسات وما ورد بالتقرير بشأن التقديرات الخاصة بالوضع الاقتصادي الكلي خلال عامي ٢٠٠٩ و ٢٠١٠ الناجمة عن الأزمة الإقتصادية العالمية، فإن المعلومات المالية المستقبلية قد أعدت باستخدام مجموعة من الإفتراضات تتضمن إفتراضات نظرية. وتتضمن الإفتراضات المستخدمة في إعداد المعلومات إفتراضات عن أحداث مستقبلية وعن تصرفات إدارة البنك وليس من الضروري أن تتحقق تلك الإفتراضات. وعليها فإن هذه المعلومات قد لا تكون مناسبة للإستخدام في أغراض أخرى بخلاف الغرض الموضح عالية.

وبناءً على إختيارنا للأدلة المؤيدة للإفتراضات، لم ينم إلى علمنا ما يدعو للإعتقاد بأن هذه الإفتراضات لا توفر أساساً معقولاً للمعلومات بإفتراض أن تقدير القيمة العادلة لسهم زيادة رأس المال قد تم بإتخاذ تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ تاريخاً للتقييم وعليه فلا تتضمن الإفتراضات المستخدمة إفتراضات عن تأثير أية معاملات أو أحداث هامة تالية لتاريخ التقييم، على المعلومات. ومن رأينا أيضاً أن المعلومات قد تم إعدادها بصورة ملائمة على أساس الإفتراضات المستخدمة وقد تم عرضها بما يتفق مع قواعد إعداد وتصوير القوائم المالية للبنوك الصادرة عن البنك المركزي المصري في ٢٧ يونيه ٢٠٠٢ وتعديلاتها وفي ضوء القوانين المصرية السارية ذات العلاقة.

وحتى في حالة تحقق الأحداث المتوقعة في ظل الإفتراضات المستخدمة، فقد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات حيث أنه غالباً ما لا تتحقق الأحداث المتوقعة كما هو مفترض وقد يكون الإختلاف جوهرياً.

**مرافقي الحسابات**

رشاد حسنى

مصطفى حسن فراج

مصطفى شوقى وشركاه  
محاسبون قانونيون ومستشارون

KPMG حازم حسن  
محاسبون قانونيون ومستشارون

القاهرة في ٨ سبتمبر ٢٠٠٩

مصرى السيدات وشركاه  
محاسبون قانونيون ومستشارون



مين شكري

محمد هلال



١. المؤشرات المالية الرئيسية بناء على سعر إقفال السهم في البورصة في ١٧ / ١ / ٢٠١٠ (طبقاً لمتطلبات الهيئة العامة للرقابة المالية):

٢٠٠٦	٢٠٠٧	٢٠٠٨	٢٠٠٩/٩/٣٠	بيان
٥٠٠٠٠٠٠٠	٥٥٠٠٠٠٠٠	٦٧٠٠٠٠٠٠	٦٧٠٠٠٠٠٠	عدد الأسهم
١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	١٠,٠٠	القيمة الاسمية
٥٧٦٨٠٩٨٢٨	٦٤٧٦٤٠٢٠٦	٩٦٩٣٢٧٣٥٧	١٠٣٤٤٦٢٥٣٨	حقوق الملكية بالجنيه المصري
١١,٥٤	١١,٧٨	١٤,٤٧	١٥,٤٤	القيمة الدفترية للسهم بالجنيه المصري
٢,٤	٢,٣	١,٥	١,٤	مضاعف القيمة الدفترية (ضعف)*
١١٠١٠٧٢٧٨	١٨٢٣٦٢٦٩٨	٢٠٠٨٧٠٨٣٥	٢٠٠١٣٥١٨١	صافي الربح القابل للتوزيع بالجنيه المصري
٢,٠٧	٢,٨	٢,٤٨	٣,٠	نصيب السهم من صافي الربح القابل للتوزيع بالجنيه المصري
١٣,٤	٨,١	٧,٥	٧,٣	مضاعف الربحية (ضعف)*

• تم تحديد مضاعف الربحية ومضاعف القيمة الدفترية على أساس سعر السهم إقفال يوم ٢٠١٠/١/١٥

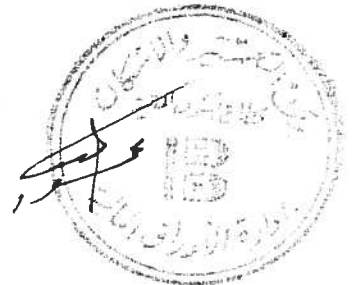
*(Handwritten signature and stamp)*



مركز التأمين وشركات  
شركة التأمين

صين شركة

مستندات وادارة



### ٣. تقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة التي ستصدر بها أسهم الزيادة

السادة / الهيئة العامة للرقابة المالية  
قطاع التمويل وحوكمة الشركات

Ref: HE/١/١٢/١١/٠٩

القاهرة في ١٢ نوفمبر ٢٠٠٩

الموضوع: تقرير المستشار المالي المستقل عن تقدير القيمة العادلة لأسهم الزيادة في رأسمال بنك التعمير والإسكان (ش.م.م)

تحية طيبة وبعد،،،

نتشرف بإفادتكم بما يلي:

#### ١. مقدمة:

اتخذت الجمعية العامة لبنك التعمير والإسكان في ٥ نوفمبر ٢٠٠٧ قراراً بالموافقة على زيادة رأسمال البنك المصدر إلى ٣ مليار جنيه والمدفوع إلى ١,١٥ مليار جنيه، على أن يتم توزيع هذه الزيادة على النحو التالي:

- طرح ١٢ مليون سهم على قدامى المساهمين بالقيمة الاسمية للسهم (بالإضافة إلى مصاريف الإصدار).
- تخصيص ٣ مليون سهم للعاملين بالبنك بالقيمة الاسمية للسهم (بالإضافة إلى مصاريف الإصدار).
- طرح ٤٥ مليون سهم من خلال إكتتاب عام بالقيمة العادلة للسهم.

وقد تم الإعلان عن نشرة الإكتتاب بتاريخ ٢٠٠٨/١/١٦ للمرحلة الأولى بزيادة قدرها ١٢٠ مليون جنيه للمساهمين القدامى وتم تغطيتها بالكامل وتم التأشير عليها بالسجل التجاري وسيتم الإعلان عن باقي الزيادة في رأس المال بالقيمة العادلة في وقت لاحق.

ولغرض تحديد القيمة العادلة لأسهم الزيادة المطروحة من خلال إكتتاب عام، قام بنك التعمير والإسكان بتكليف شركة فينكوروب إنفستمنت هولدينج (المقيدة لدى الهيئة العامة لسوق المال في سجل المستشارين الماليين المعتمدين وفقاً لأحكام قرار مجلس إدارة الهيئة رقم ٢٠٠٧/٤١) بإجراء دراسة لتقدير القيمة العادلة التي ستصدر بها أسهم الزيادة المرتقبة في رأسمال البنك المطروحة للإكتتاب العام.

وبناءً على ذلك التكلفة قمنا بتقدير القيمة العادلة لأسهم الزيادة في رأسمال البنك بإتباع الأصول وقواعد التقييم المتعارف عليها في تقييم البنوك والمؤسسات المالية، علماً بأن البيانات المقدمة تحت مسؤولية البنك.

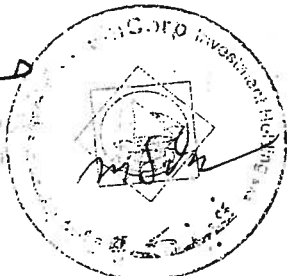
#### ٢. الطرق التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

عند تقييمنا لأسهم الزيادة في رأسمال بنك التعمير والإسكان (ويشار إليه فيما بعد باسم "البنك") قمنا باستخدام بعض أهم قواعد وطرق التقييم المتعارف عليها لتقييم البنوك والمؤسسات المالية وهي:

- منهج دخل الشركة "The Company Approach"
  ١. طريقة الأرباح المستقبلية المخصومة - Discounted Earning Model
  ٢. طريقة التوزيعات المستقبلية المخصومة - Discounted Dividends Model
  ٣. طريقة فائض العائد لحقوق المساهمين - Equity Excess Returns
- منهج المقارن "The Comparative Approach"
  ١. طريقة مضاعف الربحية - P/E Ratio

ميرنا زكي

سبين شكرن



محمد هلال



وفي هذا الشأن فقد قمنا بإعداد دراسة تفصيلية للتنبؤات المالية للبنك تغطي فترة السنوات الخمس المقبلة (٢٠٠٩ - ٢٠١٣). وقد تم إعداد هذه الدراسة بناء على العديد من الإفتراضات المقبولة من جانبنا والتي تعكس الجوانب التالية:

- الأداء المالي التاريخي للبنك خلال الفترة من ٢٠٠٤-٢٠٠٨.
- الزيادة المرتقبة في رأسمال البنك خلال عام ٢٠٠٩ وتأثيرها على حجم الأعمال المتوقع للبنك من حيث القدرة على منح الإئتمان وقبول ودائع جديدة.
- الإنفاق الرأسمالي المتوقع للبنك خلال الفترة القادمة وخطة الإدارة العليا للتوسع جغرافياً من خلال خطة إفتتاح فروع جديدة.
- النمو المتوقع في القطاع المصرفي وعلاقته بمعدل النمو المتوقع في الاقتصاد المصري.
- عدم وجود خطط للدخول في أية عمليات دمج أو إستحواذ مع بنوك أخرى (مثل البنك العقاري العربي المصري).

وقد إعتدنا بصفة رئيسية عند تقييم أسهم الزيادة في رأسمال البنك على البيانات والمعلومات وبعض الإفتراضات الهامة التي حصلنا عليها من إدارة البنك وعلى مسؤوليتها الكاملة.

#### ٣. نتائج دراسة التقييم:

في ضوء ما تقدم فإن القيمة العادلة للسهم من أسهم الزيادة المذكورة في رأسمال بنك التعمير والإسكان وفقاً للأسس التي أتبعنا والمنكورة فيما تقدم تبلغ ٢٣.٤٧ جنيه مصري (فقط ثلاثة وعشرون جنيهاً وسبعة وأربعون قرشاً لا غير).

#### ٤. إقرار المستشار المالي:

نقر نحن شركة فينكوروب إنفستمنت هولدينج (ش.م.م) بصفتنا المستشار المالي ومعد دراسة تحديد القيمة العادلة لأسهم الزيادة في رأسمال بنك التعمير والإسكان ش.م.م. بأننا مستقلون عن البنك المذكور وعن الأشخاص المرتبطة به وأعضاء مجلس إدارته ومراقبي حساباته ولا تربطنا بهم أية مصالح مشتركة.

وتفضلوا بقبول وافر الإحترام،،،

محمد سالم حمدي  
رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب

APAC  
خمسازم حسن  
قانونيون ومستشارون



شركة  
القانونيون



محمد سالم حمدي  
رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب

محمد سالم حمدي



٤. اعتماد البيانات الواردة بالنشرة من جانب رئيس مجلس إدارة الشركة المصدرة للأسهم و مراقب الحسابات و مدير الإصدار (القائم بأعمال الترويج).

محمد فتحي السباعي منصور  
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب  
بنك التعمير والإسكان

### علاقات المستثمرين

١- الأستاذ / عمرو فوزي  
٢- الأستاذة / ايناس خيري  
تليفون: ٣٣٣٦٣٨٢٨ - ٣٣٣٥٧١٧٠  
العنوان: ٣٦ شارع البطل أحمد عبد العزيز - المهندسين

### مديرا الإصدار القائم بأعمال الترويج

إتش سي للأوراق المالية و الإستثمار



INVESTMENT BANKING

سي أي كابيتال للترويج  
وتغطية الإكتتابات في الأوراق المالية



المستشار القانوني للطرح



مكتب الدكتور هاني سرى الدين وشركاه

المستشار المالي المستقل



شركة فينكوروب إنفستمنت هولدنغ

هذه النشرة تمت مراجعتها من الهيئة العامة للرقابة المالية وفقاً لإحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية والقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية، وتم اعتمادها برقم ٣/٨٢ بتاريخ ٢٤/٢/٢٠١٠. علماً بأن اعتماد الهيئة للنشرة ليس اعتماداً للجودى التجارية للنشاط موضوع النشرة ولا لقدرة على تحقيق نتائج معينة أو اعتماداً أو إقراراً أو فصل للآراء العدومة من الأطراف المرتبطة الواردة بالنشرة.

شكرنا



كريم هلال



مصرى الدين وشركاه  
مكتب الدكتور هاني سرى الدين وشركاه