



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

القاهرة في ٢٠٢٣/٢/٢٦

السید الأستاذ / زکریا حمزة

نائب رئیس قطاع الافصاح والحوکمة

البورصة المصرية

تحية طيبة وبعد ،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم تقرير مجلس الادارة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١-١٢-٢٠٢٢ وكذلك تقرير ملاقب الحسابات (مكتب زروق والسلاوي وشركاه) .  
تقرير مجلس الادارة السنوي المعد وفقا للمادة (٤٠) من قواعد القيد وسوف نوافي سيادتكم بتقرير مراقبة حسابات الاسكان والتعمير ( الجهاز المركزي للمحاسبات ) فور ورده

شاكرين حسن التعامل

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،،

مسئول علاقات المساهمين

عز الدين محمود





# شركة الشمس للإسكان والتعمير

شركة مساهمة مصرية

## تقرير مجلس الإدارة

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

# شركة الشمس للإسكان والتعمير

ش. م. م.

خاضعة للقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١

## تعريف بالشركة

\*\*\*\*\*

تم إنشاء الشركة وفقاً للمرسوم الملكي عام ١٩٤٦  
تحت اسم الشركة المصرية للمباني الحديثة .

الشركة هي حصيلة دمج أربعة شركات عريقة  
( شركة الإيموبيليا والتي كان يرأسها إسماعيل باشا  
صدقي رئيس وزراء مصر في ذلك الوقت - الشركة  
المصرية للمباني الحديثة - شركة المساهمة المصرية  
لأراضى البناء ( حدائق الأهرام ) والتي كان يرأسها  
البرنس عباس حلیم - شركة المباني الممتازة بالإسكندرية )  
بدأت الشركة نشاطها العقاري بممارسة نشاط تأجير  
العقارات التي تمتلكها الشركة المنتشرة بالأحياء المتميزة  
في القاهرة الكبرى والإسكندرية .

انطلقت الشركة في التوسع في مجالات الاستثمار  
العقاري الأخرى متمثلة في الإسكان والتعمير والمشاركة  
في مجال الاستثمار العقاري والفندقي وفي تقديم  
الاستشارات الفنية للغير في مجال تخصص الشركة .

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

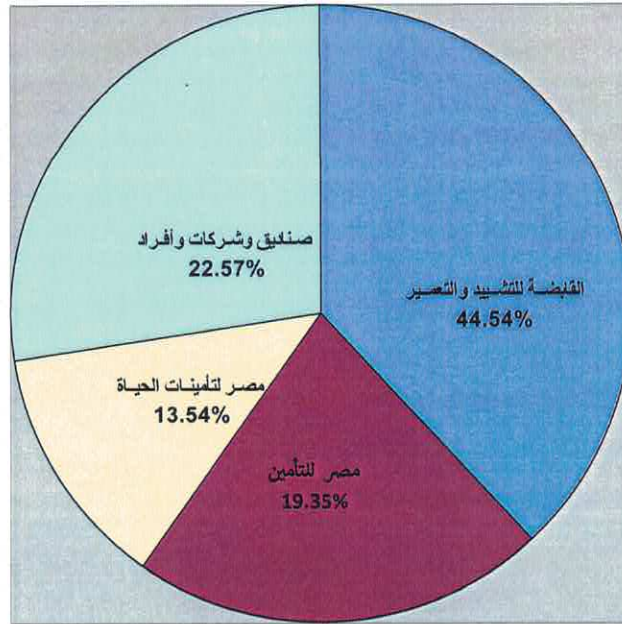
<p>تقديم مشاريع عقارية بناءا علي احتياجات ومتطلبات العميل متضمنة كل ما هو جديد مع الحفاظ علي هويتنا وتراثنا المعماري</p>	<p>الرسالة</p>
--	----------------

<p>الثقة التطوير الجودة التنمية المستدامة العميل اولاً</p>	<p>القيم</p>
--	--------------

المصرح به	٥٠٠ مليون جنيه
المصدر والمدفوع	٢٢٦,٨٧٥ مليون جنيه

هيكل الملكية :

النسبة	عدد الأسهم	المالك
٤٤,٥٤%	١٠١,٠٤٥,١٢٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
١٩,٣٠%	٤٣,٧٩٧,٨٦٣	شركة مصر للتأمين
١١,٤١%	٢٥,٨٩٣,٧٣٧	شركة مصر لتأمينات الحياة
٢٤,٧٥%	٥٦,١٣٨,٢٧٨	صناديق وشركات وأفراد
١٠٠%	٢٢٦,٨٧٥,٠٠٠	الإجمالي



### تشكيل مجلس الإدارة :

٤ أعضاء	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٢ عضو	شركة مصر للتأمين

شركة مصر لتأمينات الحياة	١ عضو
عضو مجلس إدارة من ذوى الخبرة	١ عضو

## مجلس الإدارة فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ :

الإسم	الوظيفة	الجهة التابع لها
السيد الدكتور المهندس / محمد احمد احمد علون الديب	رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب	من ذوى الخبرة
السيد المحاسب / محمد أحمد جلال	عضو مجلس ادارة	
السيد المهندس / ايمن ابو بكر محمد عبد الصمد	عضو مجلس إدارة	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
السيد الاستاذ / أسامة الحسيني حمد	عضو مجلس إدارة	
السيد الاستاذ / محمد سامي حافظ فهمي	عضو مجلس الإدارة	
السيد الأستاذ / عبد الكريم محمود العدلي	عضو مجلس إدارة	شركة مصر للتأمين
السيد الأستاذ / السيد محمد عبد السلام	عضو مجلس إدارة	
السيد الأستاذ / سمير سليمان حسن	عضو مجلس إدارة	شركة مصر لتأمينات الحياة

### التغيرات التى طرأت على مجلس إدارة الشركة خلال العام المالى ٢٠٢٢ :

- بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٩ ورد خطاب شركة مصر للتأمين بتعين السيد الاستاذ / عبد الكريم محمود العدلي عضو مجلس الادارة بدلا من السيد الاستاذ / رضا عبد الحافظ عبد المولى .

## تقديم

استطاعت الشركة أن تجعل لها مكاناً متميزاً في مجال الاستثمار العقاري فقد بدأت الشركة هذا النشاط عام ١٩٤٦ بنشاط التأجير من خلال العقارات المؤجرة بالأحياء المتميزة بالقاهرة والجيزة والإسكندرية كما شاركت في نشاط الاستثمار السياحي والفندقي مع الانفتاح الإقتصادي في السبعينات وخطت الشركة خطوات كبيرة في نشاط التمليك بإقامة الإسكان الإقتصادي والمتوسط والفاخر بالقاهرة والإسكندرية كما شاركت في التعمير بالمدن الجديدة بمدينة السادس من أكتوبر والعبور .

خطت الشركة خطوات طموحة وجادة لتأكيد صدارتها في مجال الاستثمار العقاري مستمدة من الخبرة والممارسة على مدى سنوات طويلة إستعادت الشركة مكانها المتميز في هذا المجال من النشاط تقدم منتجاً متميزاً يتوافق مع دخل المواطن بطرق سداد مختلفة تساعد على تملك المسكن المناسب بما يحقق الأمان والإستقرار للمواطن وبما يحقق العائد المناسب .

تمكنت الشركة على الحصول على أراض جديدة ( مساحة ٣٨ فدان بالعاصمة الإدارية الجديدة ) لإقامة مجتمع عمراني متكامل وبما يحقق أعلى عائد لرأس المال ويوفر للمواطن السكن الذي يطلبه بالسعر وأسلوب السداد الذي يحقق المستهدف من الربحية وبما لا يغفل الدور الإجتماعي والقومي .

## الرؤية المستقبلية

نؤمن بأن التفوق والقدرة على المنافسة يحتاجان إلى تطوير الفكر والإستراتيجية لأن الحاجة أصبحت ملحة ولاسيما أن المنافسة في السوق العقاري تزداد ضراوة مع مرور الأيام .

وإن أبرز التحديات التي تواجهنا هي توافر الأراضي بالأسعار المناسبة وتخطيطها وبناء البنية التحتية وحجم التكلفة وتوفير التمويل اللازم .

إن خطة الشركة المستقبلية تركز على التوسع في المشاريع العقارية على مستوى الجمهورية بالاعتماد على قدراتنا الذاتية والاستعانة بالخبرات الخارجية التي تتطلبها الحاجة .

فنحن نسعى إلى وضع إستراتيجية طويلة الأمد بفكر إستثماري يهدف إلى التنوع في الاستثمارات .

نعمل على التخلص من أكبر قدر ممكن من عقود الإيجار لوحدات العمارات القديمة المتعامل عليها منذ إنشائها بنظام الإيجار القديم فبعض هذه الوحدات تنقضى عقود إيجارها بالشكل القانوني ( حصول الشركة على أحكام قضائية بإنهاء التعاقد ) ، أما الأخر بالتراضي نظير تعويض يتفق عليه ويعاد التصرف فيها بنظام التمليك ( حق إنتفاع طيلة عمر المبنى دون نصيب في الأرض ) ويعاد توظيف العائد منها في تمويل الاستثمارات الجديدة .

فبالدراسة والتخطيط والتطوير للنشاط العقاري لتلبية متطلبات المواطن المصري من الإسكان الإقتصادي والمتميز بالتوازي مع الإسكان الفاخر والتجاري وما يتطلبه ذلك من تلبية لمتطلبات النمو السكاني من إنشاء



مجمعات سكنية ومجمعات خدمية من خلال الخطط والإستراتيجيات والرؤى المستقبلية والاستفادة من تجارب الآخرين في هذا النشاط .

وإننا نركز حالياً على استكمال مشروع الشركة بمدينة ٦ أكتوبر ( جاردينيا الشمس ) ليكتمل المكون النهائي للمشروع ليكون معبراً عن اسم الشركة .

### مشروع العاصمة الإدارية الجديدة " oro " :

هو عبارة مجمع سكنى متكامل " إسكان فاخر " على مساحة حوالى ٣٨ فدان بتكلفة إجمالية تقديرية ٣,٨ مليار جنيه ، وقد روعى في التصميم المعماري تجسيد الفخامة مع الحفاظ على بساطة التصميم المحاكى لطبيعة المشروع لتحقيق مجتمع ذكى بتكنولوجيا متقدمة تحافظ على راحة وخصوصية المستخدم مع مراعاة البيئة العامة للمنطقة .

هذا وبما يؤكد على الدور الحقيقى للأهداف الاقتصادية التي تحقق العائد الأمثل لرأس المال وللمساهم وبما لا يغفل الدور المجتمعى .

والمشروع مكون من :

- ٢٦ عمارة سكنية بإجمالى ١٥٨٠ وحدة سكنية فاخرة .
- مول تجارى بمساحة ٢٢٠٠ م٢ .
- مسجد وحضانة ونادى اجتماعي بمساحة ٧١٩٤ م٢ .
- منطقة ترفيهية بمساحة ٥٤٤٠ م٢ .

وهو المشروع الأكبر للشركة والذي بدأت الخطوات التنفيذية من الإنتهاء من أعمال التخطيط والتصميمات وإستصدار القرار الوزاري للمشروع وجرى حالياً إستخراج تراخيص البناء للبدء في التنفيذ الفعلى للمشروع ، وتم الإستعانة بمطور عقارى سيتولى أعمال التنفيذ والتسويق للمشروع

تكمن أهمية مجلس الإدارة فيما له من تأثير كبير على الشركة إذ شهد مجلس الإدارة هذا العام جهداً مميزاً إستمراراً لمسيرة المجلس في قيادة الشركة لمواكبة التطور السريع والمنافسة الشرسة في سوق العقارات من خلال إستغلال الموارد المتاحة لتحقيق الأهداف الإستراتيجية ورؤية الإستمرار والتفوق بما يمتلكه المجلس من خبرات تعد بمثابة " بيت خبرة " في هذا النشاط من الإعداد والتحضير لرفع مستوى الأداء البشرى والإقتصادى من خلال الإجتماعات والمناقشات لإتخاذ القرار المناسب ولما له من إنعكاسات إيجابية على نتائج الأعمال وقد تحقق هذا بعون وفضل من الله .

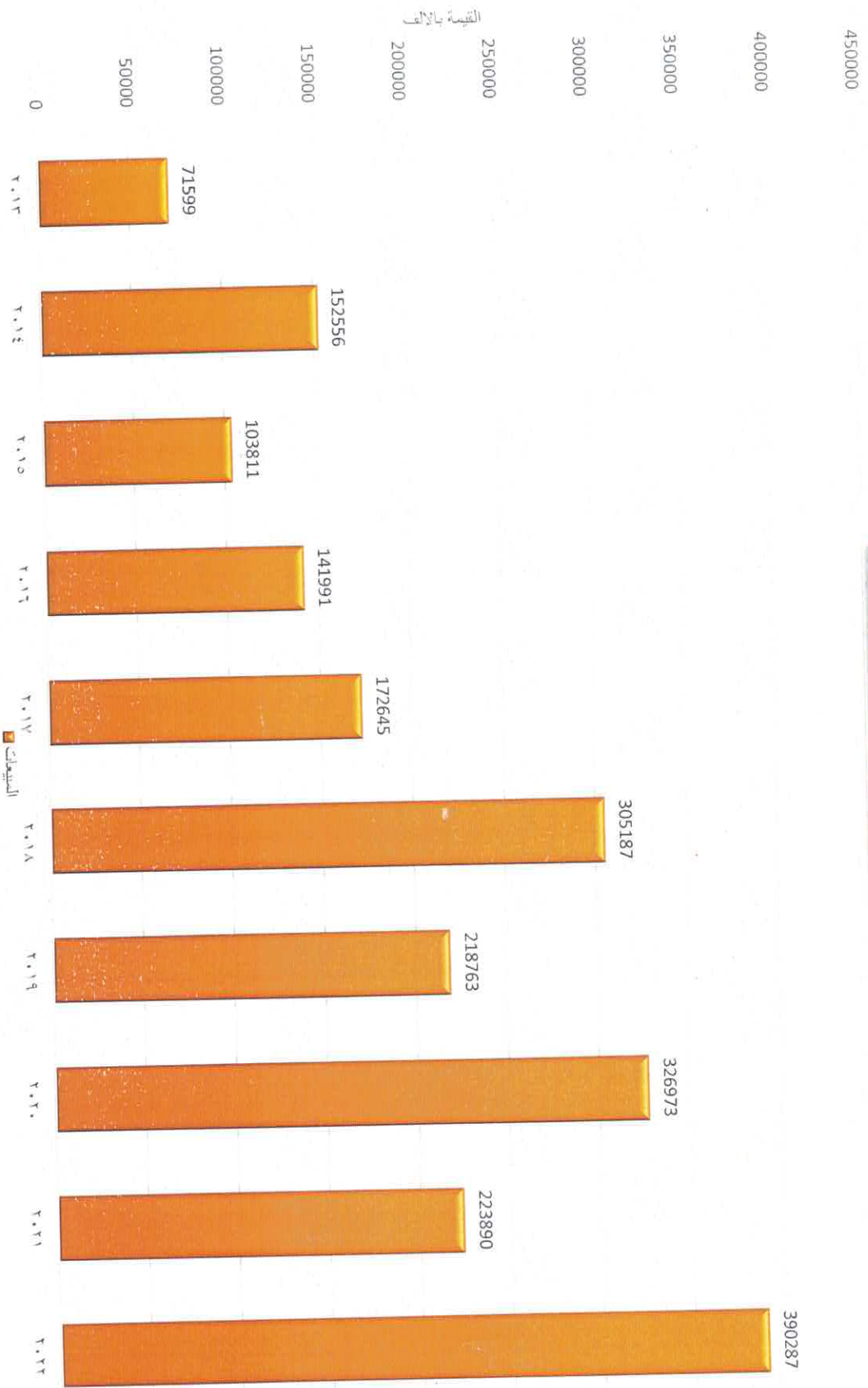
- من خلال العمل على تحقيق أهداف ونتائج الشركة .
- حماية حقوق المساهمين وتنميتها على المدى الطويل .
- الإرتقاء بالعنصر البشرى ورفع مستوى كفاءة العاملين من الأداء
- رسم الأهداف الإستراتيجية للشركة ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل للشركة .
- الإجتماعات القانونية والدورية للمجلس لمتابعة الأعمال التنفيذية وإستعراض التقارير الدورية لمتابعة الأداء .
- وضع الأنظمة والتعليمات والتأكيد على تطبيقها والإلتزام بها بما في ذلك الصادرة عن الجهات الرقابية ذات العلاقة والإلتزام بقواعد الحوكمة والإفصاح بكافة متطلبات الجهات الرقابية .

## أهم النتائج التي تحققت خلال العام المالي ٢٠٢٢

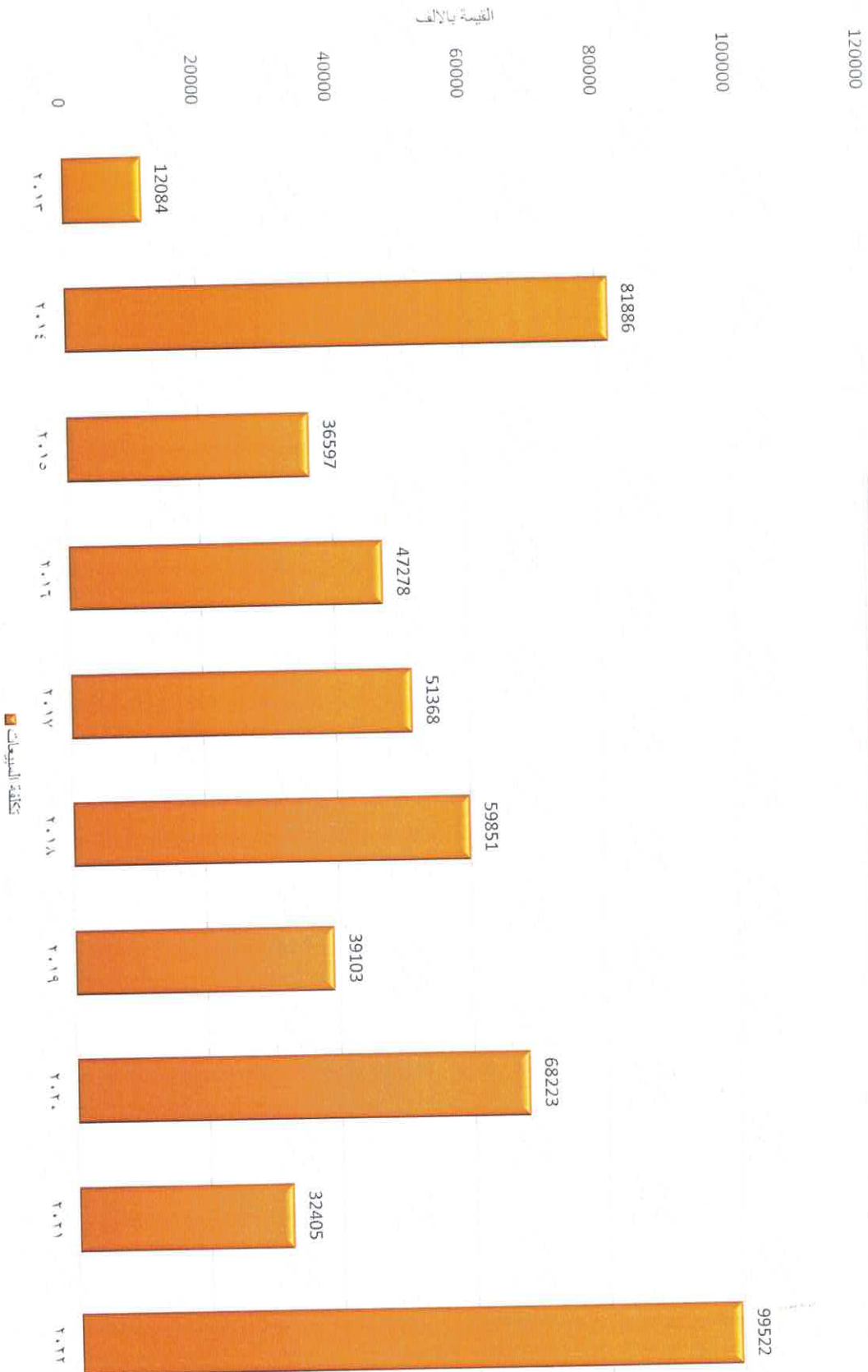
- بلغت قيمة الأرباح قبل الضريبة ٢٠٤,١٦٥ مليون جنية مقارنة بالعام الماضي والبالغ ١٠٨,٢٦٤ مليون جنية بنسبة ارتفاع قدرها ٨٨ % وذلك نتيجة إلى ارتفاع المبيعات هذا العام مقارنة بالعام السابق حيث بلغ عدد الوحدات المباعة خلال عام ٢٠٢٢ عدد (٣١١) وحدة بمشروع جار دنيا مقابل (١١١) وحدة بالعام الماضي .
- ارتفاع مجمل ربح النشاط إلى ٢٩٠,٧٦٥ مليون جنية مقارنة بالعام السابق والبالغ ١٩١,٤٨٥ مليون جنية بارتفاع قدره ٥٢ % .
- بلغت صافي الأرباح بعد الضريبة ١٤٩,٤٧٣ مليون جنية بارتفاع قدره ٧٨ % عن العام الماضي بعد احتساب ضريبة قدرها ٥٤,٧٣٦ مليون جنية وبلغ نصيب السهم من صافي الأرباح ٠,٦٦ جنية مقارنة بنصيب السهم من العام الماضي ٠,٤٦ جنية .
- بلغت إجمالي المصروفات العمومية والإدارية هذا العام ٢٥,٥٥٧ مليون جنية مقارنة بالعام الماضي والبالغ ٢٢,٢٣٣ مليون جنية بزيادة قدرها ١٥ % .
- بلغت الفوائد المدينة & غرامات التأخير مبلغ وقدره ١٤,٨٣٤ مليون جنية هذا العام مقارنة بالعام الماضي ٦٢,٣٣٣ بانخفاض قدره ٧٦ % وذلك نتيجة الي عدم قيام الشركة بعمل محافظ مالية .

- إنخفضت الإيرادات الأخرى هذا العام لتصل إلى ٤,٨٤١ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي ٥,٤٨٧ مليون جنيه بانخفاض ١٢٪.
- ارتفعت حقوق الملكية هذا العام لتصل إلى ٧٥٤,٨٧٩ مليون جنيه مقارنة بالعام المالي السابق ٦٦٣,٢٤٩ مليون جنيه بزيادة قدرها ١٤٪.
- ارتفعت قيمة الإيجارات الدائنة هذا العام لتصل إلى ٩١٩ الف جنيه مقارنة بالعام السابق والبالغ ٧٠٠ الف جنيه بارتفاع قدره ٣١ ٪
- وبلغت قيمة الإيجارات الدائنة ( الجديدة ) مليون ٧,٠٩٤ مليون جنية خلال عام ٢٠٢٢ مقارنة بالعام الماضي حيث بلغت ١,٩٨٧ بنسبة ارتفاع قدرها ٢٥٧ ٪ وذلك نتيجة لاتباع الشركة سياسة الايجار بالقانون الجديد وقيم ايجارية مرتفعة .
- ارتفعت الفوائد الدائنة لتصل الي ٣,٠٣٤ مليون جنيه مقارنة بفترة المقارنة والبالغة ١,٨٦٤ مليون جنيه بنسبة ارتفاع قدرها ٦٣ ٪ .

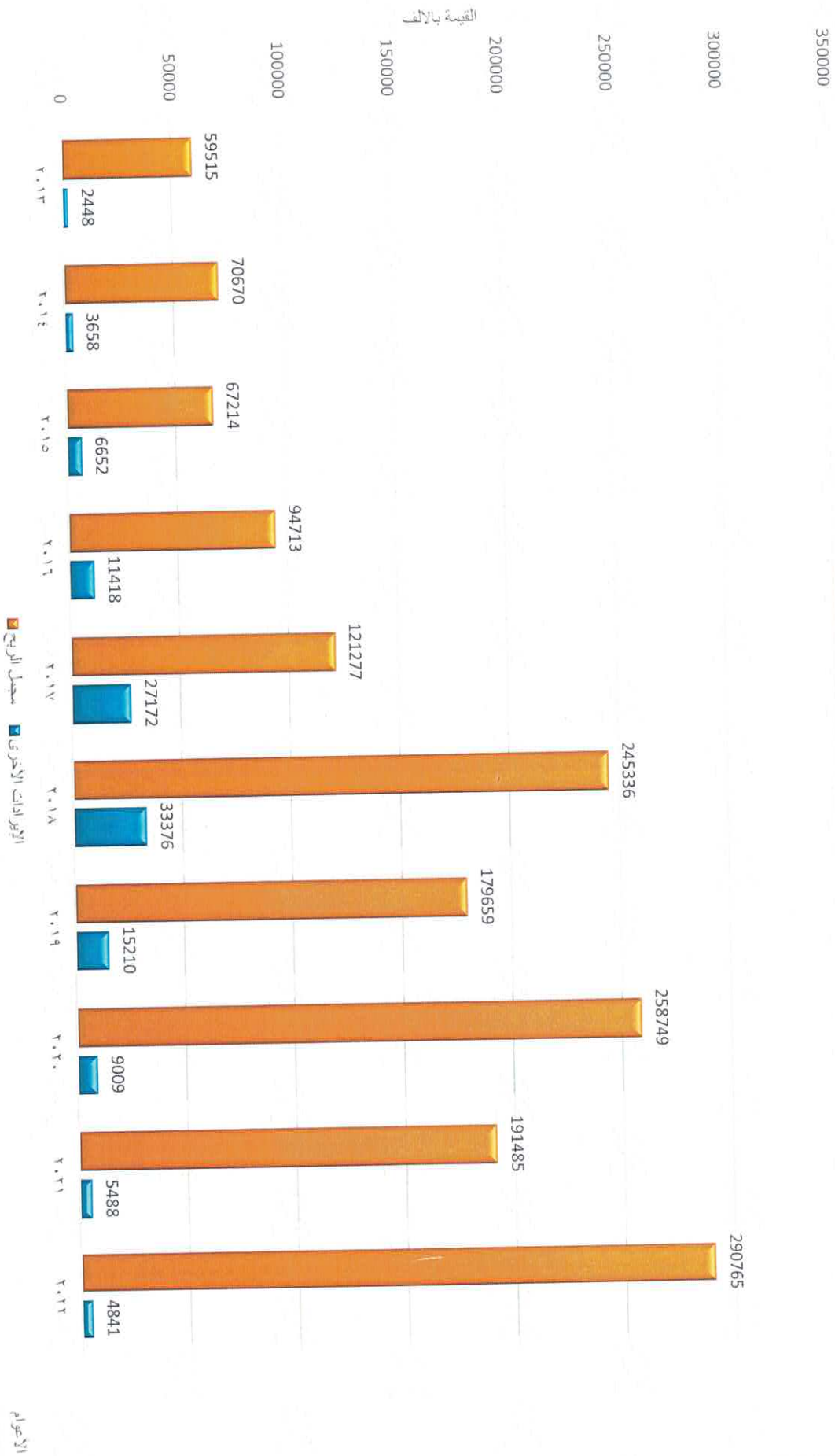
## تطور المبيعات وإيرادات النشاط



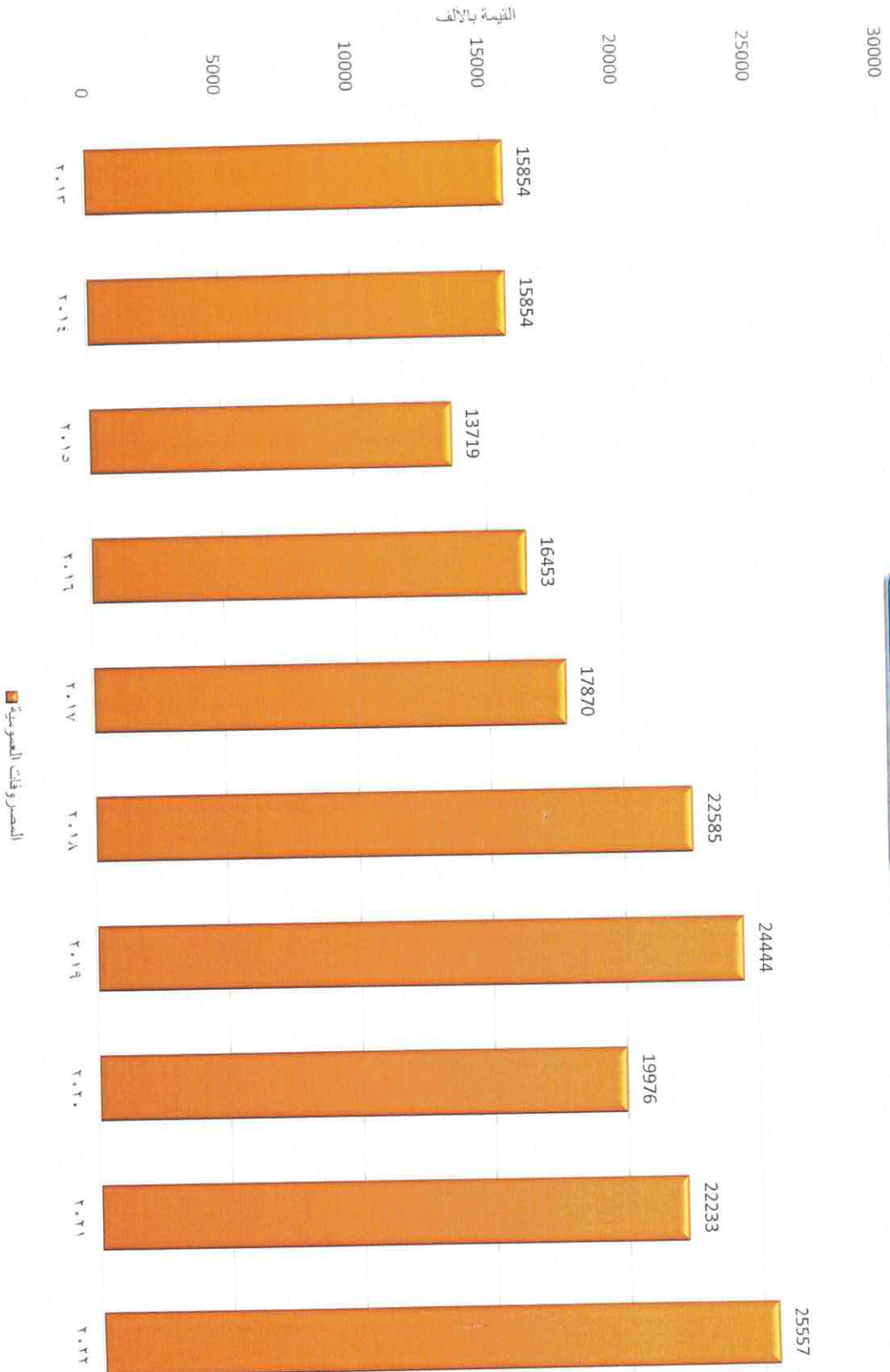
## تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط



## مجمّل الربح / الإيرادات الأخرى

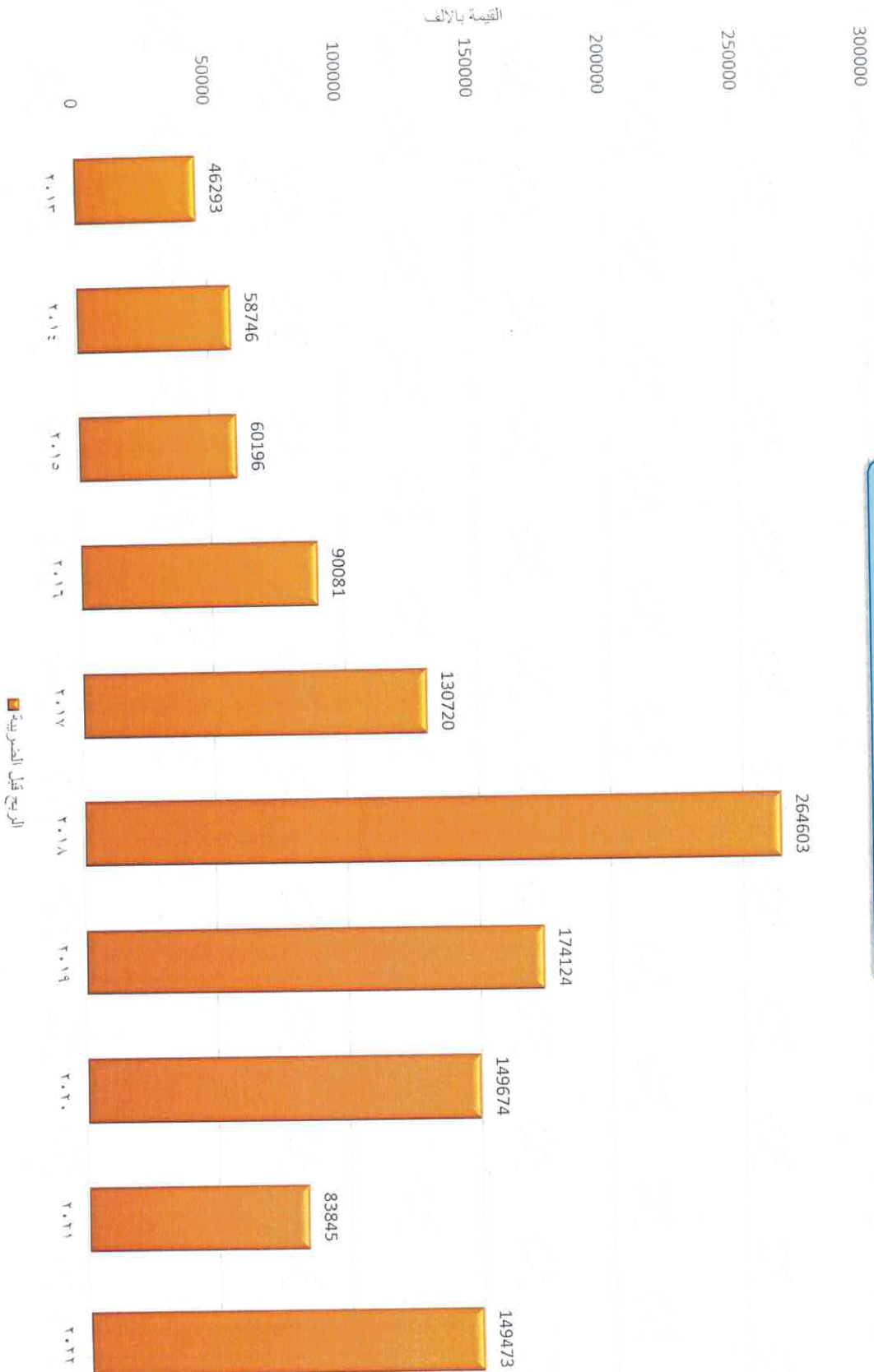


## المصروفات العمومية

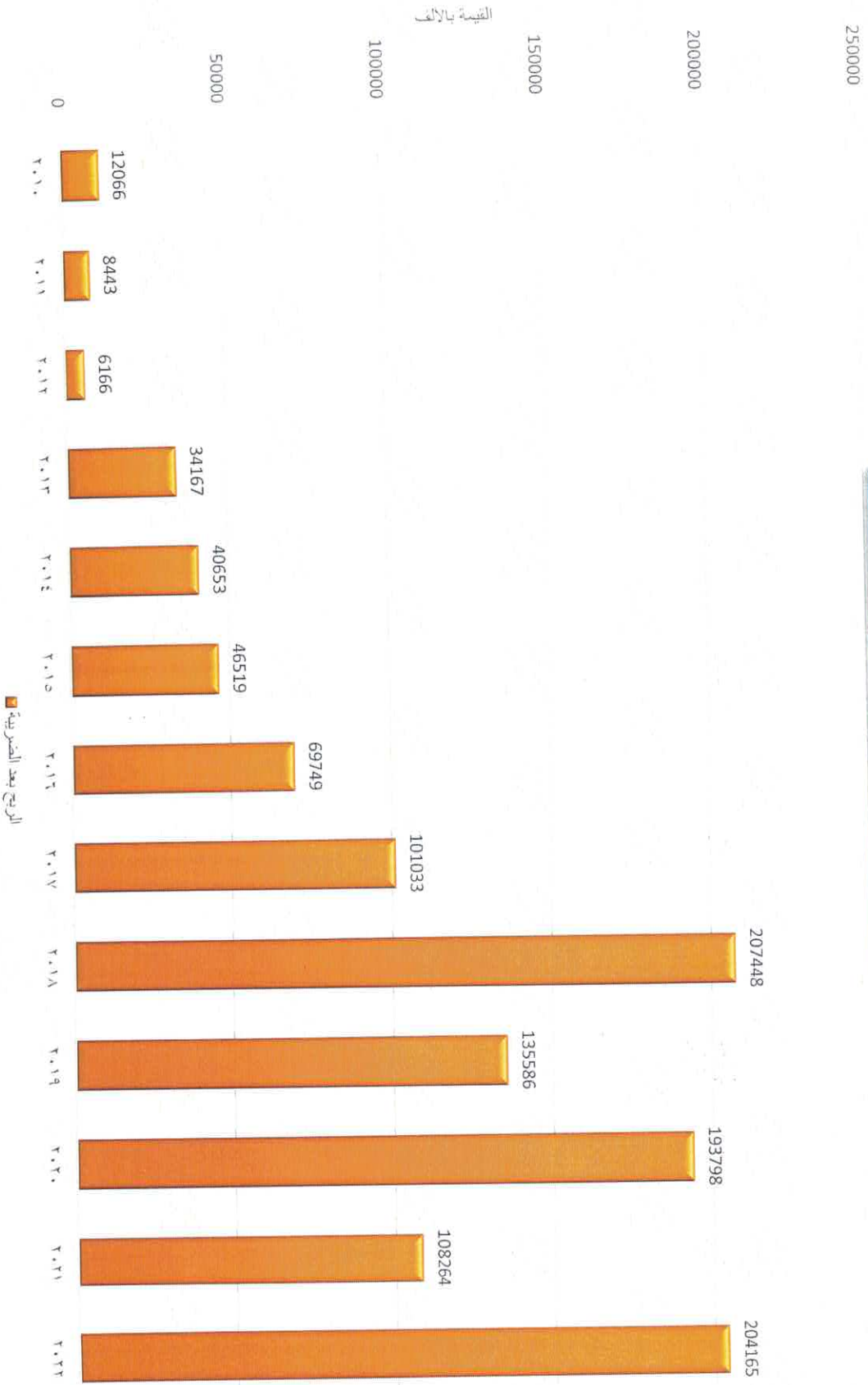




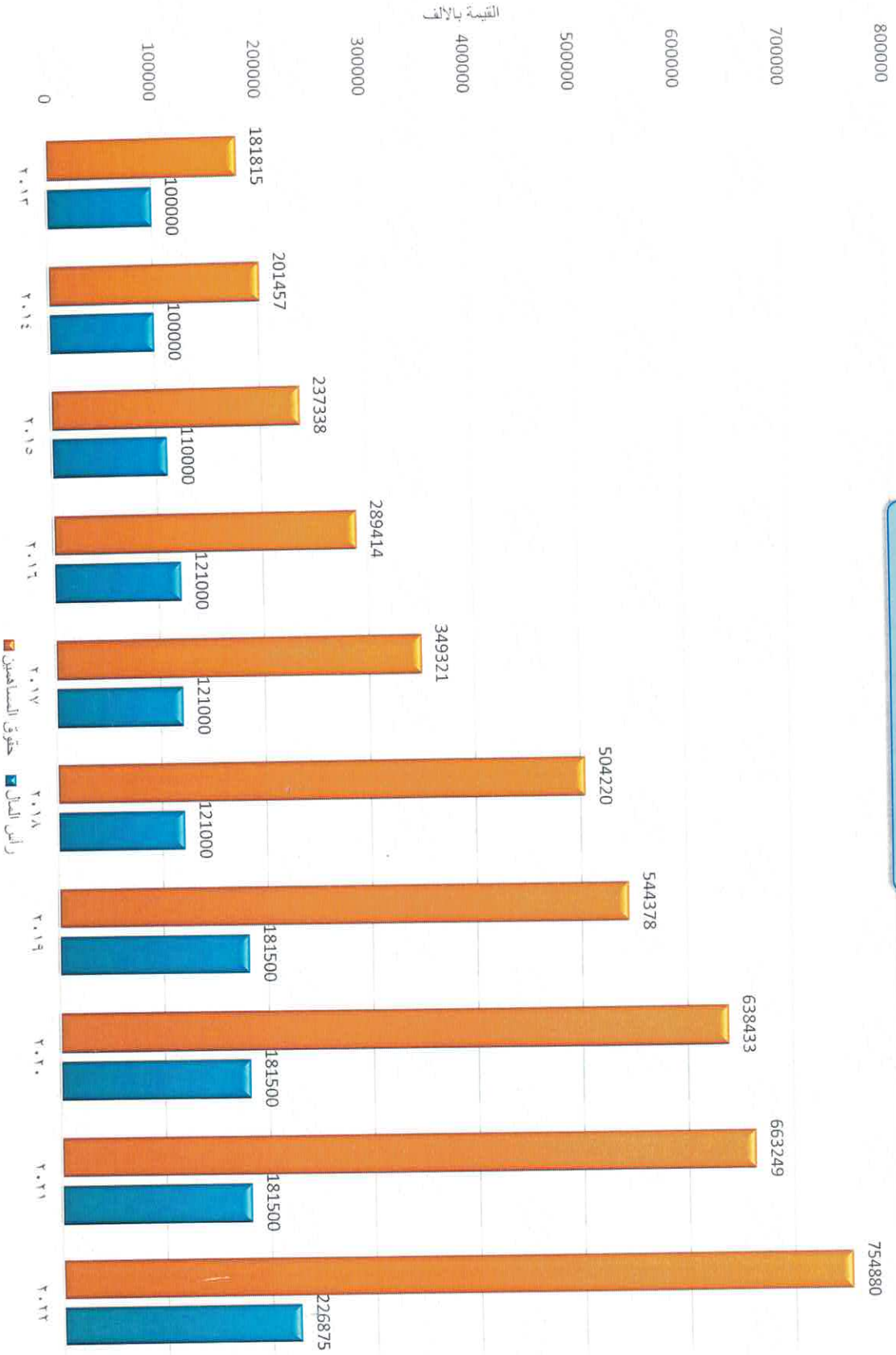
## التطور في صافي الأرباح قبل الضريبة



## التطور في صافي الأرباح بعد الضريبة



## رأس المال / حقوق المساهمين



## نشاط التأجير

تمتلك الشركة أحد عشر عمارة في أكثر المناطق حيوية في كلاً من القاهرة والجيزة وتدار هذه العمارات وفقاً لأحكام القوانين التي تحكم العلاقة بين المالك والمستأجر وتبلغ القيمة الدفترية للأرض المقام عليها هذه العمارات ٦٤٩٣٤٧ جنيه في حين تبلغ القيمة العادلة لهذه الأراضي ما يزيد على خمسمائة مليون جنيه بفرض أن متوسط سعر المتر ( أرض ) ٣٠ ألف جنيه وهذه العمارات يوضحها البيان التالي :

م	العقار	العنوان	(م <sup>٢</sup> )
١	عمارة الإيموبيليا	٢٦ شارع شريف - القاهرة	٥٤٤٨
٢	عمارة القصر العيني	٩٣ شارع القصر العيني - القاهرة	١٧٥٨
٣	عمارة الفلكي	٣٢ شارع المبتديان - القاهرة	٥١٤
٤	عمارة الأورمان	٩٤ شارع ثروت - الأورمان - الجيزة	٧٨٠
٥	عمارة قصر النيل	٥ شارع قصر النيل - القاهرة	٦٦٣
٦	عمارة عدلي	٢٢ شارع عدلي - القاهرة	٨٨٨
٧	عمارة المنصور محمد	٣٦ شارع المنصور محمد - الزمالك	٩١٣
٨	عمارة كورنيش النيل	١١٠٣ كورنيش النيل - القاهرة	١٥٥٤
٩	عمارة لومومبا	٣٠ شارع لومومبا - الإسكندرية	٢٧٥٤
١١،١٠	عمارة عبد الخالق ثروت	٣٢، ٣٤ شارع عبد الخالق ثروت - القاهرة	١٣٨٤

## سياسة الشركة في التعامل مع العقارات القديمة :

من خلال التعامل على مدى السنوات الماضية مع هذا النوع من النشاط ( التأجير ) للعمارات القديمة التي ألت إلى الشركة بحالتها بحكم العلاقة التي تحكمها عقود الإيجار القديمة والتي تعد بمثابة عبء على الشركة .

إستطاعت الشركة التحرر من هذا العبء تدريجياً للوحدات التي ترتبط بعقود إيجار بمنح تعويض نظير إنهاء عقود الإيجار بخلاف الوحدات التي تنتهى عقودها بأحكام قضائية .

إعمالاً بحكم المحكمة الدستورية إتخذت الشركة الخطوات والإجراءات القانونية بإسترداد الوحدات المؤجرة للأشخاص الإعتبارية بنظام قانون الإيجارات القديم .  
وتم التعامل مع بعض هذه الوحدات بعقود ايجار محدودة المدة وبقيمة ايجارية مرتفعة ومنها كالآتي :-

رقم الوحدة	العمارة	القيمة الايجارية
٧٠١	عمارة الايموبيليا	٧٣,٢٦٠
٧١٥/٧٠٥/٧٠٣		٥٥٩,٢٣٧
٧١١		٩٤,٠٨٠
٧١٣		٩٨,٢٠٨
٧٢١		٧٨,٨٠٠
٨١٥		١٨٦,٠٠٠
٧٨٠		١٨٩,٠٠٠
٢٥٦/٢٤٦/٢٤٤		١,٠٢٩,٢٠٠
١٠٨٠		٩٤,٥٠٠
٢٣٧		٣٢,٠٠٠
٦٠١		٧,٥٠٠
٣ محل ، ٤ وحدات		قصر النيل
الإجمالي		٧,٠٩٤,٧٨٥

## نشاط الإسكان والتعمير

وهو النشاط الرئيسي للشركة وقد أنشأت الشركة العديد من المشروعات بمناطق القاهرة والجيزة والإسكندرية والمدن الجديدة (مدينة ٦ أكتوبر والعبور) شملت الإسكان الفاخر - فوق المتوسط - الاقتصادي - المنخفض التكاليف نذكر منها

١- حدائق القبة : يتكون من عدد ٢٤ عمارة مختلفة النماذج والارتفاعات عدد ٧٠٦ وحدة سكنية - محلات تجارية - جراجات بتقسيم الرقابة الادارية وقد بيعت بالكامل بخلاف جراج للشركة .

٢- برج الشمس بمصر الجديدة : يتكون من عدد ٤ عمارات متلاصقة بمداخل منفصلة عبارة عن بدروم (جراج) أرضى تجارى وتسعة أدوار متكررة سكنية على تقاطعى شارع النزهة وشارع الميرغنى عدد ١١٧ وحدة سكنية - ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup> مسطحات أدارية - محلات تجارية وقد بيعت بالكامل بخلاف الجراج (بكامل مسطح الأرض ) وهو مؤجر لحساب الشركة بخلاف حق التجريخ لبعض الملاك .

٣- عمارة الميرغنى ٢ بمصر الجديدة ( خلف فندق البارون ) : يتكون عن دور بدروم (جراج) ودور أرضى به محلات تجارية وعدد تسعة أدوار متكررة سكنية على شارع الميرغنى عدد ٩٠ وحدة سكنية - محلات تجارية وقد بيعت بالكامل بخلاف جراج بكامل مسطح الأرض ملك الشركة .

٤- أسماء فهمى : يتكون من ٥ عمارات ( ٢ز، ٣ز، ٤ز، ٥ز، ٥ظ) كل عمارة بها دور بدروم (جراج) ودور أرضى وعدد ٥ أدوار متكرر (مصر الجديدة اسماء فهمى) عدد ١٠٧ وحدة سكنية وجراج بكامل المسطح وقد بيعت بالكامل .

٥- إسكان مدينة نصر مرحلة أولى : يتكون من عدد ١١ عمارة كل عمارة بها دور بدروم ودور أرضى وعدد ٥ أدوار متكرر ودور سادس ردود المنطقة الحادية عشر مدينة نصر عدد ٤٦٤ وحدة سكنية ومسطحات تجارية + حضانة ومسجد وقد بيعت بالكامل

٦- إسكان مدينة نصر مرحلة ثانية : يتكون من عدد ٦ عمارات كل عمارة بها دور بدروم (جراج) ودور أرضى وعدد ٥ أدوار متكررة المنطقة الحادية عشر مدينة نصر عدد ١٠٣ وحدة سكنية وبيعت بالكامل .

٧- أبراج المعادى باللاسكى : يتكون من عدد ٢ عمارة (١/٤ ، ١/٥) كل عمارة بها دور بدروم (جراج) ودور أرضى به محلات على الواجهة وشقق خلفية وعدد ٩ أدوار متكررة تطل على شارع اللاسكى عدد الوحدات ٩٤ وحدة سكنية ومحلات تجارية وجراج وبيعت بالكامل

٨- العبور (منخفض التكاليف) : يتكون من عدد ١٩ عمارة المحلية ٣٤ مدينة العبور عدد ٦٠٨ وحدة سكنية ومحلات تجارية وبيعت بالكامل .

٩- ٦ أكتوبر (منخفض التكاليف) : يتكون من عدد ٣٧ عمارة الحى الثانى عشر امام المنطقة الصناعية عدد ١٣٤٠ وحدة سكنية + حضانة + محلات تجارية وبيعت بالكامل

١٠ - عمارات حدائق الأهرام بالتورنج :

- عدد ٢ عمارة ( حدائق الأهرام ) روضة الأهرام بالتقاطع مع شارع الشمس .

- عمارتي (التورنج) أ،ب : يتكون من عدد ٢ عمارة كل عمارة بها دور أرضى به مدخل وغرفة حارس وعدد ٤ وحدة سكنية وجراج وعدد ٥ أدوار متكررة وكل دور عبارة عن عدد ٨ وحدات سكنية ودور الردود عدد ٤ وحدات سكنية عدد ٩٦ وحدة سكنية وجراج وبيعت بالكامل .

- عدد ١١ عمارة بالتورنج حدائق الأهرام : كل عمارة أرضى و ٤ أدوار متكررة بكل دور شقة عدد الوحدات ٥٥ وحدة وجراج وبيعت بالكامل .

١١- السفارات مدينة نصر : يتكون من عدد ٨ عمارات (٤) عمارات بدروم وأرضى ، ٩ أدوار متكررة و(٤) عمارات بدروم وأرضى ، ٧ أدوار متكررة امتداد شارع عباس العقاد عدد ١٣٦ وحدة سكنية فاخر ١٤ وحدة ادارية - محلات تجارية بالدور الارض + جراج بكامل مسطح الارض وقد بيعت بالكامل.

١٢- المعراج . المرحلة الاولى : يتكون من عدد ٢٤ عمارة (١٢) إسكان متوسط و١٢ إسكان فوق المتوسط ( كل عمارة بها دور بدروم (جراج) ودور أرضى وعدد ٤ أدوار متكررة خلف كارفور المعادى بعدد ٢٤٠ وحدة سكنية وجراج وبيعت بالكامل .

المرحلة الثانية : يتكون من عدد ٢٦ عمارة (١٨) إسكان متوسط و٨ إسكان فوق المتوسط ( كل عمارة بها دور بدروم (جراج) ودور أرضى وعدد ٤ أدوار متكررة خلف كارفور المعادى بعدد ٢٦٠ وحدة سكنية وجراج ( بيعت وتوجد نزاعات قانونية بشأن عدد ٢٢ وحدة ) .

١٣- عمارة برج المنذرة بمدينة الإسكندرية : يتكون من عدد ٦٧ وحدة سكنية ومحلات تجارية وبيعت بالكامل .

## نتائج نشاط الإسكان

القيمة بالألف جنيه

المشروع	وحدات سكنية	إجمالي القيمة البيعية ٢٠٢٢
٦ أكتوبر جاردينيا الشمس	٣١١	٤٧٢,٨٣١
مشروع المعراج	١	٠,١٧١
مشروع العاصمة الإدارية ( الحد الأدنى المضمون )		٢٧,٢٥٦
الإجمالي	٣١٢	٥٠٠,٢٥٨

### مشروع العاصمة الإدارية "ORO" :-

تم اثبات الحد الأدنى المضمون الخاص بالعام المالي ٢٠٢٢ وجاري اجراء التسوية المالية للعام مع المطور العقاري " شركة اوليف تري " .



## المشروعات الحالية

### مشروع " جاردينيا الشمس " بمدينة ٦ أكتوبر :

في ظل الحركة العمرانية الحالية وبالتعاون مع الشركة القومية للتشييد وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تم تخصيص ١٢٠,٢٢٩ فدان (٥٠٤٩٦٢ متر مربع ) لتقييم عليها الشركة تجمعاً عمرانياً متكاملًا من المستوى الإسكان المتوسط .

**الموقع:** يقع المشروع بالمنطقة العمرانية الأولى بمدينة السادس من أكتوبر بجوار جهاز ونادي مدينة ٦ أكتوبر وبالقرب من جامعة ٦ أكتوبر ونادي الصيد ونادي المهندسين وبجوار مول العرب ويحد الموقع من الجهة الشمالية طريق بعرض ١٨ م والجهة الشرقية طريق بعرض ٣٨ م ويحد الموقع من الجهة القبلية طريق بعرض ٣٨ م (طريق جمال عبد الناصر) والجهة الغربية طريق بعرض ٢٨ م

**وصف المشروع :** مساحة الأرض الكلية ١٢٠,٢٢٩ فدان تتكون طبقاً للقرار الوزاري رقم ٢٩٨ لسنة ١٩٩٨ باعتماد التخطيط من :-

٣٦٠ قطعة أرض المسطح يتراوح ما بين ٥٠٠ - ٦٠٠ م

٢ حضانة بمسطح ١٦٠٠ م

١ مدرسة بمسطح ١٣١٨١ م

١ مسجد بمسطح ٩٠٠ م

يتم حالياً تنفيذ مشروع " جاردينيا الشمس " على الأرض وهو عبارة عن ٣٦٠ عمارة سكنية من المستوى فوق المتوسط ويتم البناء على نسبة ٤٥٪ من قطعة الأرض .

بالإضافة : منطقة الخدمات الإدارية والتجارية ( جاري حالياً التخطيط على مستوى مجموعة الشركات للبدء في التنفيذ ) .

**مكونات العمارة :** بدروم وأرضي وثلاث / أربعة أدوار متكررة .

بخلاف المناطق الخضراء ومناطق الردود حول العمارات التي تبلغ نسبتها نحو ٥٥٪ من مساحة القطعة.

تم الإنتهاء من أعمال المرافق الداخلية الرئيسية ( مياه / كهرباء / صرف ) للأرض وقامت على تنفيذه شركة العبد للمقاولات وتمت أعمال الربط بالمرافق العمومية ، كما تم وصل المشروع بالغاز الطبيعي .

جارى إستكمال التنسيق للموقع العام والرصف والإنارة والتشجير للشوارع الداخلية التي أنتهت بها الأعمال الإنشائية لتوفير سبل الإقامة لملاك المشروع .

تم الإنتهاء من تنفيذ عدد ٢٢٢ عمارة كاملة المرافق والخدمات .

**وتم التنفيذ بمعرفة " شركات قطاع الأعمال العام "**

- مصر للأسمت المسلح .
- العبد العامة للمقاولات .
- أطلس العامة للمقاولات .
- المصرية العامة للمباني .
- شركة القاهرة العامة للمقاولات .

**ونوضح انه تم عمل الاتى :-**

- تم عمل خطة لتحسين الموقع العام لما له الأثر علي اسم الشركة والمبيعات وهذا ما وضح اثاره لعدد الوحدات المباعة خلال العام .
- تم تعيين كوادر قادرة علي التخطيط وإنجاز الاعمال بما يعكس اهتماما بالعملاء .
- التعاقد مع شركة مبيعات وتسويق عقاري " شركة بالس كونسالتيس " لزيادة حجم المبيعات .

## المشروعات المستقبلية

### مشروع العاصمة الإدارية " ORO "

عبارة عن قطعة رقم (E٤) بالحي السكني (RV) بالعاصمة الإدارية الجديدة - مشروع سكني متكامل بموجب اخطار التخصيص الصادر من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية بتاريخ ٢٠١٨/٣/٥ وبموجب عقد بيع ابتدائي مؤرخ في ٢٠١٨/٦/١٣ وذلك لاقامة مشروع متكامل سكني تجاري وفقا لاشتراطات الصادرة من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية البالغ مسحتها الكلية حوالي (٣٧,٧٦) فدان (١٥٨٦١٨,٦ م<sup>٢</sup>) Gross Area وذلك لاقامة مشروع سكني متكامل فاخر مكون من :-

- ٢٦ عمارة سكنية وتتكون كل عمارة من بدروم ( جراج ) وارضى ( سكني ) وسبعة أدوار متكررة .
  - مول تجاري اداري مكون من عدد ٢ دور بدروم ودور ارضي و ٣ أدوار متكررة .
  - مبني اداري تجاري مكون من دور بدروم ودور ارضي و ٣ أدوار متكررة .
  - مبني نادي مكون من ٢ دور بدروم ودور ارضي ودور اول .
  - مبني مسجد يتكون من دور ارضي وميزانين .
- وذلك وفقا للتراخيص الصادرة من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية .  
التميز .

وتمت الشراكة مع مطور عقاري لتفعيل استثمار ال يقل حجمه عن ٦,٤ مليار جنيه، بنسب شراكة للشمس ٣٦ % و المطور ٦٤ % ، وتم بيع عدد ٢٧٦ وحدة بإجمالي قيمة بيعيه تقدر بحوالي ٥٩٠ مليون جنيه (بنسبة مبيعات بلغت % ٩٧ من المستهدف البيعي للمشروع خلال العام .

## مشروع ٢١ عمارة سكنية بأكتوبر

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

نسبة المشاركة لشركة ميراد	نسبة المشاركة لشركة الشمس
%٥٤	%٤٦
١١٣ وحدة	٩٧ وحدة
٢م١٥٣٧٣,٢٨	٢م ١٣٠٨٣,٠٩٢

وتلتزم شركة الشمس بتوصيل كافة المرافق ( كهرباء ، مياه ، صرف ) إلى العمارات على نفقتها وكذلك تمهيد ورصف الشوارع العمومية المؤدية والمحيطة بالمشروع وعمل الأرصفة داخل الأرض المخصصة للمشروع ومدة تنفيذ المشروع ٣٦ شهراً .

## منطقة الخدمات المركزية بأكتوبر

تركزت أهداف التطوير العقاري في ٢٠٢٢ على دراسة طرح الأراضي المملوكة للشركة في منطقة الخدمات المركزية والفرعية بمشروع جاردينيا للاستثمار عن طريق المشاركة على العوائد النقدية بعد إجراء دراسة سوقية للتحقق من جدوى بعض مكونات القرار الوزاري الصادر في نوفمبر ٢٠٢٠ والتي يحتمل تأثر الطلب عليها نتيجة لبعض المشروعات التي استحدثت في محيط التوسعات الشمالية لمدينة أكتوبر وخاصة الممشى السياحي وماله من تأثير على جذب الطلب على الأنشطة التجارية واحداث فائض في المعروض حالياً.

وقد تم إسناد الدراسة الي شركة الاسكان والتعمير للاستثمار العقاري الذراع الاستثماري لبنك الاسكان والتعمير لما لها من خبرة في المشروعات المشابهة

## يخص شركة الشمس :

- عدد (٢) مول تجارى بمساحة ( ٧٥١٥ م٢ - ٥٨٠٨ م٢ ) .
- عدد (٢) مول مختلط ( تجارى - سكنى - إدارى ) بمساحة ( ٦٦٢٣ م٢ - ٤٥٠٧ م٢ )
- عدد (١) مول إداري بمساحة ( ٣٦٨٠,٦٠ م٢ ) .
- عدد (١) مركز طبي بمساحة ( ٤٤٠٥,٨٥ م٢ ) .
- عدد (١) محطة خدمة سيارات ( ٣١٠٣,٢٢ م٢ ) .

المساهمة في الشركات  
( إستثمارات متاحة للبيع )

شركة التعمير  
السياحي

شركة خاضعة لأحكام قانون الاستثمار تأسست هذه الشركة عام ١٩٧٦

رأس المال المصرح به ٣٠٠ مليون جنيه

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

هيكل الملكية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ :

الشركة المصرية للفنادق السياحية (ايجوث) ٧٠,٦١ %

شركة الشمس للإسكان والتعمير ١٤,٣٠ %

شركة المنتزة للمنشآت السياحية ١٠,٨١ %

مساهمون آخرون ٤,٢٨ %

بلغت قيمة الاستثمارات بشركة التعمير السياحي لعدد ٩٢٩٩٧٦ سهم تمثل نسبة ١٤,٢٦ % من قيمة رأس المال منهم ٨٧٤٩٠٢ سهم بأخر سعر تداول بالبورصة قبل قرار الشطب الاختياري وهو ٧,٥٣ جنيه للسهم.

وهذه القيمة لا تعبر عن القيمة الحقيقية للسهم وفي إطار الدراسات التي تمت فان قيمة التقييم الذي تم منذ عام للشركة (والغير معلن) ٥٩٠ مليون جنيه أي ان قيمة السهم في حدود ٩٠ جنيهاً تقريباً.

تمتلك شركة التعمير السياحي فندق شتاينجنبرجر ( موفنيك الهرم سابقاً ) مستوى خمس نجوم على مساحة ٤٧٠٠٠ م<sup>٢</sup> في موقع متميز بواجهة المتحف المصري الكبير وتمثال رمسيس بواجهة الاهرامات يتكون الفندق من ٢٤٠ غرفة مزدوجة

تم تجديد الغرف والأجنحة الفندقية بالكامل وتحديث الواجهة الأمامية للفندق ونقل النادي الصحي وتم الانتهاء من أعمال التوسعات والتحديث لغرف الفندق القديمة والشاليهات.

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

تم الافتتاح للملحق الجديد في ٢٦ نوفمبر ٢٠١٣ بحضور وزير الاستثمار ورئيس قيادات الشركة القابضة للتشييد والتعمير وأعضاء مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير ورئيس الشركة القابضة للسياحة والفنادق وكوكبة من رجال السياحة والأجانب .

تم التعاقد على إدارة الفندق اعتباراً من يناير ٢٠١٧ إلى شركة ( شتاينجنبرجر الألمانية ) وأظهرت نتائج التشغيل عن عام ٢٠١٨ تحسناً ملحوظاً في الإيرادات وارتفاع نسبة الإشغال لأكثر من ٧٠٪ ، وأن التعاقد مع الإدارة الألمانية بدءاً من يناير ٢٠١٧ سيحقق عوائد تمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها المالية .

وفى إطار التواصل المستمر الدائم بين مجلس إدارة شركة التعمير ورؤساء الشركات المساهمة ( إيجوث ، الشمس ، المنتزه ) وبدعم الشركة القابضة للسياحة والإستثمار ، تم الاتفاق مع بنك مصر والشركة لتسوية القرض مقابل الأرض الفضاء " جنوب الفندق " وتسوية الدين وتوقيع العقد وتسليم الأرض لباك مصر ، كما تم تسوية معظم المشاكل القديمة وتخلصت الشركة من هذا العبء الثقيل كما تم مؤخراً تأجير الدور الأرضي والأول من البانوراما لبنك مصر .

## شركة ريل ماركت للتسويق

شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهى إحدى الشركات المنشأة تحت رعاية الشركة القابضة للتشييد والتعمير .  
 غرض الشركة : التسويق العقاري وتسويق المشروعات  
 رأس المال المصرح به : حدد بمبلغ ثلثمائة مليون جنيه مصري .  
 رأس المال المصدر والمدفوع : مبلغ ثلاثون مليون جنيه بقيمة إسمية مائة جنيه للسهم على النحو التالي :

البيان	القومية لإدارة الأصول	الشمس للإسكان والتعمير	الإسكندرية للإستثمارات والتنمية العمرانية
نسبة المساهمة	٥٥%	٣٠%	١٥%
رأس المال المدفوع	١٦,٥٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠

شركة ريل ماركت للتسويق: هي شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهى إحدى الشركات المنشأة تحت رعاية الشركة القابضة للتشييد ورأس المال المرخص به ٣٠٠ مليون جنيه رأس المال المصدر ٣٠ مليون جنيه موزع على ٣٠٠ ألف سهم قيمة كل سهم مائة جنيه. تساهم شركة الشمس بنسبة ٣٠٪ بعدد ٩٠٠٠٠ سهم ، وتم سداد مبلغ ٢,٢٥ مليون جنيه من حصة الشركة في رأس المال عند التأسيس ، مبلغ ٢,٢٥ مليون جنيه بتاريخ ٢٨-٩-٢٠٢١ ، والزيادة في رصيد المساهمة هي قيمة نصيب الشركة في الأرباح المرحلة والاحتياطيات للعام المالى ٢٠١٧ ، ٢٠١٨ بمبلغ ٦٤٥٦٢٩٤ جنيه و(النقص) للعام المالى ٢٠١٩ بمبلغ ٣٩١٣٩٣ وكذلك النقص بمبلغ ٥٣٦٢٨٧ جنهما عن العام المالى ٢٠٢٠ ، وتم زيادة الاستثمار بمبلغ ٢٠٣٧٠٩٧ جنهما عن العام المالى ٢٠٢١ ، وتقييم استثمارات الشركة في شركة ريل ماركتنج بطريقة حقوق الملكية طبقاً للمعيار المحاسبي .



تقرير

السيد المحاسب / مراقب حسابات الشركة

(زروق والسلاوي وشركاه )

عن الفترة المالية

من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١

تقرير مراقب الحسابات إلى السادة مساهمي  
شركة الشمس للإسكان والتعمير - ش.م.م.

### تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" والمتمثلة في المركز المالي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصا للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

### مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضا عادلا وواضحا وفقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضا عادلا وواضحا خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية إختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

### مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأى على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية أخطاء هامة ومؤثرة. وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات فى القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التى تم إختيارها على الحكم الشخصى للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر فى القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب فى إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية فى المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التى أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذى قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التى قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية.

محمد عبدالله زروق

مدحت السلاوى - محمد محمد عبدالله زروق - رفعت حافظ

أسامة مرجان - هشام مختار - محمد الصاقورى - محمود عامر

مؤمن السلاوى - محمود السلاوى

# زروق والسلاوى وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون

## اساس الرأى المتحفظ

قامت الشركة بالتطبيق الاوى لمعيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨ (الايراد من العقود مع العملاء) على العقود المبرمة مع العملاء اعتبارا من ١ يناير ٢٠٢٢ ، ولم تعترف بالاثر التراكمى لتطبيق المعيار المشار اليه اعلاه على العقود ما قبل ١ يناير ٢٠٢٢ والقائمة حتى تاريخ القوائم المالية بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٤٨).  
لم تقدم لنا الدراسات الكافية المتعلقة بحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة تطبيقاً لمعيار (٤٧) الادوات المالية ونوصي بتقديم الدراسة الكاملة

## الرأى المتحفظ

فيما عد تأثير التسويات المحتملة والتي كان من الممكن تحديد تأثيرها إذا تمكنا من الحصول على البيانات المشار إليها أعلاه والاثر المترتب عليها، فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، فى جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالى لشركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

## فقرة توجيه الانتباه

مع عدم اعتبار ذلك تحفظ كما هو وارد بالايضاح رقم (٣٢) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية للشركة فى ٢٠١٧/١٢/٣١ أنه بتاريخ ٢٠٠٧/٧/١٨ صدر أمر قاضى التنفيذ بمحكمة عابدين الجزئية ببيع الأسهم المحجوز عليها لصالح بنك الاستثمار العربى بالحكم رقم ١٠٨٧٧ لسنة ١١٠ ق استئناف القاهرة بتاريخ ١٩٩٥/٥/٢٤ والصادر بشأنها أمر البيع وهى أسهم شركة الاستثمارات العربية للتعمير وشركة التعمير السياحي حيث بلغ عدد الأسهم المباعة للشركتين ١٢٧٥٦٨٦ سهم بقيمة بيعية بلغت ٥٨٠٥٣٤٩٧ جنيه مصري هذا ونود لفت الانتباه إلى أنه لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها فى رأس مال شركة الشمس بيراميدز والبالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ١١٢٠٠٠ دولار أمريكي والمعاداة لها من بنك الاستثمار العربى بناء على الحكم المذكور أعلاه.

## تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

مراقب الحسابات



مدحت محمود السلاوى  
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية  
رقم القيد بالهيئة العامة للرقابة المالية (٢٥)  
س.م.م. ٣٥٥٤

رقم القيد بهيئة سوق المال ٢٥  
زروق والسلاوى وشركاهم

القاهرة فى ٢٣ فبراير ٢٠٢٣

القوائم المالية

للفترة من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١

شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي في 2022-12-31

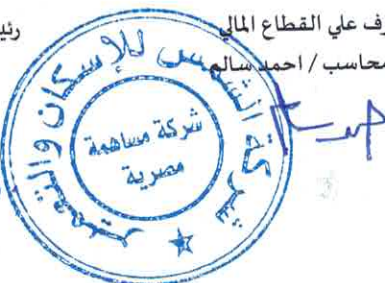
(المبالغ بالجنيه مصرية)		رقم الإيضاح	بيان
2021-12-31	2022-12-31		
<u>الأصول</u>			
<u>الأصول غير المتداولة</u>			
3 195 883	2 557 941	(4)	الأصول الثابتة (بالصافي)
42 577	33 072	(6)	أصول غير ملموسة - بالصافي
1 200 814	1 175 423	(5)	إستثمارات عقارية. بالصافي
69 149	69 149	(7)	إستثمارات مالية محتفظ بها
7 152 520	7 152 520	(8)	إستثمارات مالية متاحة للبيع
10 028 614	12 065 711	(9)	إستثمارات في شركات شقيقة
47 893 545	177 452 737	10-1	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
69 583 102	200 506 553		مجموع الأصول غير المتداولة
<u>الأصول المتداولة</u>			
254 111 027	209 365 859	(11)	عملاء شيكات مقطوعة. بالصافي
765 663 818	751 076 946	(12)	أعمال مشاركة
6 316 902	6 372 804	(13)	أعمال تحت التنفيذ
132 587 480	52 449 585	(14)	أعمال تامة بغرض البيع
21 837 139	50 926 084	10-2	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام. بالصافي
21 105 102	18 765 864	(15)	مدينون آخرون
-	1 127 023	(16)	مبالغ مستحقة علي أطراف ذات علاقة
-	34 938 380	(17)	إستثمارات في أذون خزانة
44 449 730	52 360 389	(18)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
1246 071 198	1177 382 934		مجموع الأصول المتداولة
1315 654 300	1377 889 487		إجمالي الأصول
<u>حقوق الملكية والإلتزامات</u>			
<u>حقوق الملكية</u>			
181 500 000	226 875 000	(19)	رأس المال المصدر والمدفوع
45 375 000			تحت حساب زيادة رأس المال
260 750 928	269 135 420	(20)	إحتياطيات
(4 933 627)	(4 933 627)		أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع
96 711 848	114 329 645		أرباح مرحلة
83 844 923	149 473 437		صافي ربح الفترة
663 249 072	754 879 875		مجموع حقوق الملكية
<u>الإلتزامات غير المتداولة</u>			
337 617	293 341		الإلتزامات ضريبية مؤجلة
217 835 556	176 817 452	20-1	أوراق دفع بعد أكثر من عام
218 173 173	177 110 793		مجموع الإلتزامات غير المتداولة
<u>الإلتزامات المتداولة</u>			
7 401 163	27 201 766	(21)	مخصصات
5 068 897	144 546		موردون
29 829 398	21 734 960		دائنتوزيعات
2 031 103		(21)	الجزء المستحق خلال سنة من القروض طويلة الأجل
117 133 604	213 792 835	(22)	دائنون آخرون
246 815 324	125 626 253	20-2	أوراق دفع خلال عام
24 431 370	54 735 540	(23)	ضريبة الدخل المستحقة
1 521 196	2 662 919		إلتزامات ضريبية
434 232 055	445 898 819		مجموع الإلتزامات المتداولة
1315 654 300	1377 889 487		إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

د.م/ محمد احمد الديب





المشرف علي القطاع المالي

محاسب / احمد سالم



مدير عام الحسابات

محاسب / عمرو طلحة



شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل  
عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2022

(المبالغ بالجنيه مصرية)

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	رقم الإيضاح	بيان
		(24)	<u>المبيعات وإيرادات النشاط</u> المبيعات وإيرادات النشاط أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة قطع شيكات)
153 673 999	390 287 162		
70 216 019	-		
<u>223 890 018</u>	<u>390 287 162</u>		مجموع المبيعات وإيرادات النشاط يخصم :-
		(25)	<u>تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط</u>
32 405 262	99 521 898		مجمل الربح يضاف / يخصم :-
<u>191 484 756</u>	<u>290 765 264</u>		إيرادات أخرى
5 487 944	4 841 408	(26)	إيرادات من شركات شقيقة
1 764 100	2 037 097		إيرادات أوراق مالية متاحة للبيع
-	418 489		فروق تقييم عملة
-	2 285		مصروفات إدارية وعمومية
(22 233 173)	(25 557 334)	(27)	مصروفات تسويقية
(67 100)	(19 514 911)	(28)	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(3 049 311)	(2 818 287)	(29)	إهلاك الأصول الثابتة
(1 185 725)	(1 191 468)		إهلاك الأصول العقارية
(25 399)	(25 399)		إهلاك أصول غير ملموسة
(4 949)	(9 505)		أرباح رأسمالية
-	20 000		فوائد دائنة
1 864 552	3 033 908		مصروفات تمويلية
(151 720)	(51 399)	(30)	فوائد مدينة & فوائد تأخير
(62 333 067)	(14 834 090)	(31)	مخصصات بخلاف الإهلاك
(2 702 752)	(31 949 756)		المساهمة التكافلية
(583 857)	(1 001 601)		الإجمالي
<u>(83 220 457)</u>	<u>(86 600 563)</u>		صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
108 264 299	204 164 701		ضرائب الدخل عن الفترة
(24 431 370)	(54 735 540)		الضريبة المؤجلة
11 993	44 276		صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل
83 844 922	149 473 437		نصيب السهم الاساسي من صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل
<u>0.46</u>	<u>0.66</u>		الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

محمد



عمر

شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل  
عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2022

(المبالغ بالجنيه مصرى)

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	رقم الإيضاح	بيان
		(24)	<u>المبيعات وإيرادات النشاط</u> المبيعات وإيرادات النشاط أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة قطع شيكات)
153 673 999	390 287 162		
70 216 019	-		
<u>223 890 018</u>	<u>390 287 162</u>		مجموع المبيعات وإيرادات النشاط يخصم :-
		(25)	<u>تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط</u>
32 405 262	99 521 898		مجمل الربح
<u>191 484 756</u>	<u>290 765 264</u>		يضاف / يخصم :-
		(26)	إيرادات أخرى إيرادات من شركات شقيقة إيرادات أوراق مالية متاحة للبيع فروق تقييم عملة
5 487 944	4 841 408		
1 764 100	2 037 097		
-	418 489		
-	2 285		
(22 233 173)	(25 557 334)	(27)	مصروفات إدارية وعمومية
(67 100)	(19 514 911)	(28)	مصروفات تسويقية
(3 049 311)	(2 818 287)	(29)	رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
(1 185 725)	(1 191 468)		إهلاك الأصول الثابتة
(25 399)	(25 399)		إهلاك الأصول العقارية
(4 949)	(9 505)		إهلاك أصول غير ملموسة
-	20 000		أرباح رأسمالية
1 864 552	3 033 908		فوائد دائنة
(151 720)	(51 399)	(30)	مصروفات تمويلية
(62 333 067)	(14 834 090)	(31)	فوائد مدينة & فوائد تأخير
(2 702 752)	(31 949 756)		مخصصات بخلاف الإهلاك
(583 857)	(1 001 601)		المساهمة التكافلية
<u>(83 220 457)</u>	<u>(86 600 563)</u>		الإجمالي
108 264 299	204 164 701		صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
(24 431 370)	(54 735 540)		ضرائب الدخل عن الفترة
11 993	44 276		الضريبة المؤجلة
<u>83 844 922</u>	<u>149 473 437</u>		صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل
0.46	0.66		نصيب السهم الاساسي من صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.



عز الدين

شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل  
عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2022

(المبالغ بالجنيه مصرى)

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
83 844 922	149 473 437	صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل
-	-	بنود الدخل الشامل الأخر
-	-	مجموع بنود الدخل الشامل الأخر
83 844 922	149 473 437	إجمالي الدخل الشامل للفترة

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

محمود حليم

محمود حليم





قائمة التغيير في حقوق المساهمين  
عن الفترة المالية المبنية في 31/12/2022

الرجوع	صافي ارباح الفترة	العائض القابل للتوزيع	تحت حساب زيادة رأس المال	أرباح موزعة	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	إجمالي دعم مشروعات	إجمالي رسائل	إجمالي عام	الإجمالي التتالي	الإجمالي التتالي	رأس المال	
638 433 707		149 674 533 (14 967 454) (32 777 239) (45 375 000)	45 375 000	66 409 327 32 777 239 (2 474 718)	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	49 902 921 7 483 727	46 464 932 7 483 727	181 500 000	الرصيد في 31/12/2021 الحول للإحتياطيات الموزعة محول الأرباح ورأس المال تسويات أرباح موزعة توزيعات أرباح إجمالي الدخل الشامل
(2 474 718) (56 554 840)	83 844 923	(56 554 840)										الرصيد في 31/12/2021
83 844 923	83 844 923		45 375 000	96 711 848	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	57 386 648	53 948 659	181 500 000	الرصيد في 31/12/2022 الحول للإحتياطيات الموزعة الحول الأرباح الموزعة المستفيد من الأرباح الموزعة توزيعات أرباح
663 249 072	83 844 923	83 844 923 (8 384 492) (36 208 371)	45 375 000	96 711 848 36 208 371 (18 590 574)	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	57 386 648 4 192 246	53 948 659 4 192 246	181 500 000	
(18 590 574) (39 252 060)		(39 252 060)	(45 375 000)								45 375 000	الرصيد في 31/12/2021 الإضافات الأولية بقيمة التوزيعات ورأسها
149 473 437	149 473 437			114 329 645	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	61 578 894	58 140 905	226 675 000	الرصيد في 31/12/2022
754 879 875	149 473 437											

محمد حليم



محمد حليم

قائمة التدفقات النقدية  
عن الفترة المالية المنتهية في 31/12/2022

(المبالغ بالجنيه مصرى)		
من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :-</u>
108 264 300	204 164 701	صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
		تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
1 185 725	1 191 468	إهلاك أصول ثابتة
25 399	25 399	إستهلاك الإستثمارات العقارية
4 949	9 505	استهلاك أصول غير مملوثة
	(20 000)	أرباح رأسمالية
56 428 153	14 885 489	فوائد و اعباء تمويلية
(1 864 553)	(3 033 908)	فوائد دائنة
(1 713 714)	(2 037 097)	التغير في إستثمارات شقيقة
2 702 752	31 949 756	تدعيم مخصص ضرائب
(2 474 718)	(18 590 574)	التغير في حساب الأرباح المرحلة
	2 285	فروق تقييم عملة
162 558 293	228 547 024	صافي الربح قبل التغيرات في بنود رأس المال العامل
		<u>التغيرات في بنود رأس المال</u>
(125 428 515)	41 528 291	عملاء شيكات مقطوعة
-	14 586 872	اعمال مشتركة
20 637 055	80 081 985	أعمال تامة بغرض البيع ، اعمال تحت التنفيذ
37 722 283	(167 302 002)	أقساط عملاء وأوراق قبض ، الحسابات المدينة
-	(34 938 380)	استثمارات في اذون خز انة
(9 693 246)	91 683 481	دائنون آخرون
44 010 523	(162 207 175)	التغير في أوراق الدفع
(44 054 150)	(24 431 370)	ضريبة الدخل المدفوعة
834 541	1 141 723	إلتزامات ضريبية
(56 379 231)	(14 834 090)	فوائد تمويلية مدفوعة
30 207 553	53 856 359	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار :-</u>
(4 28 946)	(553 527)	المدفوعات لتمويل شراء إضافات الأصول الثابتة
	20 000	متحصلات من بيع أصول ثابتة
1 422 032	3 967 711	فوائد مقبوضة
(2 250 000)		مدفوعات لاستكمال نسبة الشركة في الاستثمارات الشقيقة
2 300 387		متحصلات من ايراد استثمارات شقيقة
1 043 473	3 434 184	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :-</u>
(1 933 282)	(2 031 103)	مقبوضات / (مدفوعات) تسهيلات إئتمانية
(26 721 653)	(47 346 496)	المسدد من توزيعات الأرباح*
(28 654 935)	(49 377 599)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
2 596 091	7 912 944	صافي التدفقات النقدية خلال العام
	(2 285)	فروق تقييم عملة غير محققة للحسابات الجارية
41 853 639	44 449 730	النقدية وما في حكمها في بداية العام
44 449 730	52 360 389	النقدية وما في حكمها في اخر العام

محمد



عمر

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك )

١. نبذة عن الشركة

١.١. تأسيس الشركة

تأسست شركة الشمس للإسكان والتعمير " شركة مساهمة مصرية " خاضعة لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته .

١.٢. غرض الشركة

- شراء واستئجار وتعمير الأراضي سواء بالبناء أو بأي طريقة أخرى واستغلال وتأجير وإدارة وبيع جميع الأراضي والعقارات المبنية وجميع أشغال البناء ومقاولات المباني سواء لحسابها أو لحساب الغير ، وصيانة المباني وإنشاء وإدارة جميع العقارات السكنية والسياحية والفندقية والإدارية لحسابها وحساب الغير ، وكذلك جميع العمليات التي تتصل بالذات أو بالواسطة بالأغراض المتقدمة ذكرها .
- إقامة المصانع والورش التي تخدم أغراضها .
- تقديم الاستشارات الفنية في مجال تخصصها .
- ويجوز أن يكون للشركة مصلحة أو أن تشارك بأي وجه من الوجوه في مؤسسات تقوم بأعمال تشابه أعمالها أو تعاون علي تحقيق غرضها أو أن تندمج فيها أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك وفقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

١.٣. عنوان الشركة

المركز الرئيسى : ٢٦ شارع شريف – عمارة الإيموبليا – قسم عابدين - القاهرة

١.٤. السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة اعتباراً من أول يناير وتنتهى في ٣١ ديسمبر من كل عام.

١.٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ ٢٠٢٣/٢/١ .

## ٢. أسس إعداد القوائم المالية

٢,١. أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وكذا في ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.  
٢,٢. أعدت القوائم المالية طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية والتي يتم تعديلها بإعادة التقييم بالنسبة للأصول  
والإلتزامات المالية لتظهر بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية الموضحة أدناه.

## ٢,٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية استخدام تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على قيم الأصول والإلتزامات والإفصاح عن الأصول والإلتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية ، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال العام وعلى الرغم من أن تلك التقديرات والإفتراضات تعد في ضوء أفضل المعلومات المتاحة للإدارة حول الأحداث والمعاملات الجارية إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات.

هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والإفتراضات بصفة مستمرة ويتم الإعتراف بأى فروق في التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها مراجعة تلك التقديرات إذا كانت هذه الفروق تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة فقط أما إذا كانت تؤثر على الفترة التي تمت فيها المراجعة وعلى الفترات المستقبلية فعندئذ تدرج هذه الفروق في هذه الفترة والفترات المستقبلية.

## ٢,٤. قياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية على أساس القيمة السوقية للأداة المالية أو الأدوات مالية مثيلة في تاريخ القوائم المالية. يتم تحديد قيم الأصول المالية بأسعار الشراء الحالية لتلك الأصول، بينما يتم تحديد قيمة الإلتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الإلتزامات.

في حالة عدم وجود سوق نشطة لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية فإنه يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المختلفة مع الأخذ في الاعتبار أسعار المعاملات التي تمت مؤخراً، والاسترشاد بالقيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بصوره جوهريه - أسلوب التدفقات النقدية المخصومة - أو أى طريقة أخرى للتقييم ينتج عنها قيم يمكن الاعتماد عليها.  
عند استخدام أسلوب التدفقات النقدية المخصومة كأسلوب للتقييم فإنه يتم تقدير التدفقات النقدية المستقبلية على أساس أفضل تقديرات للإدارة. ويتم تحديد معدل الخصم المستخدم في ضوء السعر السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية للأدوات المالية المشابهة من حيث طبيعتها وشروطها.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك )

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣.١. إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية

تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة وعملة عرض القوائم المالية .

يتم إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية أولاً باستخدام أسعار الصرف في تاريخ حدوث المعاملة .

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الميزانية، ويتم إدراج كافة فروق العملة بقائمة الدخل .

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الاعتراف الأولي .

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة الأجنبية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تحددت فيه القيمة العادلة .

٣.٢. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

يتم تقييم الأصول الثابتة بالتكلفة وتظهر بالمركز المالي بعد خصم مجمع الإهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال - إن وجد - ويجري إهلاك الأصول الثابتة القابلة للإهلاك بطريقة القسط الثابت وذلك علي مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع منها علي النحو التالي:-

بيان الاصل	العمر الانتاجي (سنة)
مباني وإنشاءات	٥٠
مصاعد	٥
عدد وأدوات	١٠
حاسب الي	٥
وسائل نقل و أنتقال	٥
كاميرات	٥
أثاث و تجهيزات	١٠

٣.٣ - الاصول غير الملموسة

تتمثل الاصول غير الملموسة في الاصول غير ذات الطبيعة النقدية وليس لها وجود مادي محدد وملموس والذي تم الحصول عليه اونشأ عن حقوق تعاقدية قانونية مع اطراف اخري، ويتوقع ان يترتب علي حيازته تدفق منافع

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك )

مستقبلية قابلة للقياس في صورة تدفقات نقدية مستقبلية، ويتم الاثبات الاولي لتلك الاصول بالقيمة التعاقدية المباشرة للحصول عليها علي ان يتم اعادة قياسها في نهاية الفترة المالية بتكلفة الاقتناء مخصصا منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر اضمحلال القيمة - ان وجدت- والتي تمثل القيمة العادلة لتلك الاصول في ذلك التاريخ . وهي تتمثل في برامج حاسب الي وتستهلك على ٥ سنوات.

#### ٣,٤. المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات مشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة والتي تتضمن كافة التكاليف اللازمة والمتعلقة مباشرة بتجهيز الأصل إلى الحالة التي تسمح بتشغيله وفي الغرض الذي أقتنى من أجله.  
يتم تحويل مشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الانتهاء منها وتكون متاحة للاستخدام للغرض الذي أقتنيت من أجله.

#### ٣,٥. إستثمارات في شركات تابعة

الاستثمارات في شركات تابعة هي استثمارات في شركات يكون فيها سيطرة ويفترض وجود السيطرة عندما تمتلك الشركة القابضة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من الشركات التابعة لها ما يزيد عن نصف حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها ، فيما عدا الحالات الاستثنائية التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل سيطرة .  
تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات تابعة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة .

#### ٣,٦. إستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك ، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠% ولا تزيد عن ٥٠% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها ، فيما عدا الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا .  
تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، علي ان يتم القياس الاحق لتلك الاستثمارات في نهاية كل فترة مالية باتباع طريقة حقوق الملكية وذلك بالتغير في حقوق ملكية الشركة الشقيقة بعد تاريخ الاقتناء او في نتائج الاعمال مع تخفيض تلك الاستثمارات بقيمة نصيب الشركة في الأرباح الموزعة ، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك )

### ٣,٧. الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

يتم تقييم الاستثمارات المالية المتاحة للبيع المقيدة ببورصة الأوراق المالية على أساس القيمة العادلة لهذه الاستثمارات المتمثلة في سعر السوق مع ادراج فروق إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية تحت التغير في القيمة العادلة - استثمارات مالية متاحة للبيع وذلك بدلا من طريقة التكلفة ويتم اثبات الاستثمارات المالية المتاحة للبيع الغير مسجلة بسوق الأوراق المالية أو التي لا يوجد تداول نشط عليها بالتكلفة .

### ٣,٨. استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في قيمة العقارات (اراضي او مباني او كليهما) التي تم الحصول عليها ومحتفظ بها بغرض إعادة البيع للحصول علي ارباح رأسمالية ناتجة عن التغير الموجب في القيمة العادلة ولتحقيق عوائد او كليهما معا , وليست للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأه وتشمل الاراضي المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد في الوقت الحاضر ويتم الاثبات الاولي لتلك الاستثمارات بالتكلفة -تكلفة الاقتناء- في تاريخ الاقتناء او في تاريخ التبادل .

ويتم تحميل الاهلاك علي قائمة الدخل باستخدام طريقة القسط الثابت علي مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من الاستثمارات العقارية فيما عدا الأراضي

العمر الانتاجي (سنة)

بيان الاصل

٥ .

مباني وإنشاءات

ولا تشمل تلك الاستثمارات العقارية اي عقارات محتفظ بها ومقتناه فقط بغرض التصرف اللاحق فيما في المستقبل القريب او لتطويرها او إعادة بيعها ضمن النشاط المعتاد للشركة علي ان يتم القياس اللاحق لتلك الاستثمارات العقارية التي يتولد عنها ايرادات في نهاية كل فترة مالية بالتكلفة مخصوصا منها مجمع الاهلاك متضمنا مجمع خسائر اضمحلال القيمة , وطبقا لنسب الاهلال التي حددتها الادارة لكل نوع من تلك الاستثمارات , علي ان يتم استبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر وذلك عند التصرف فيه , او عندما يتم سحبه نهائيا من الاستخدام ولا توجد اية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه .

### ٣,٩. اعمال تحت التنفيذ

تتمثل الاعمال تحت التنفيذ في قيمه والتكلفه المباشره وغير المباشره للاراضي المخصصه للشركه لمباشره النشاط المعتاد والرئيسي للشركه وسواء تم البدء في اجراءات تسويقها ام لم يتم كما تشمل الاعمال الانشائية واعمال المرافق والتكاليف غير المباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم تتحقق فيما محددات الاعتراف بالايرادات في ضوء تطبيق معيار المحاسبه المصري رقم ٤٨ وذلك من خلال قياس مدى التقدم في الوفاء بالتزامات الاداء لادراجها ضمن قائمه الدخل (الارباح والخسائر) .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك )

٣,١٠. وحدات تامه معده للبيع

تتمثل الوحدات التامه المعده للبيع في الوحدات التي تقوم الشركه بانشائها قبل البدء في اعمال تسويقها او البدء في انشائها طبقا للمخطط العام وبالتوازي مع اجراءات تسويقها حيث يتم اثبات الوحدات التامه المعده للبيع بالتكلفة حيث يتم تحميل كافه التكاليف المرتبطه بتلك الوحدات من تكاليف اراضي وتكاليف انشائه وتكاليف غير مباشره على بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافه الاعمال بتلك المرحله حيث يتم تحديد نصيب المترالمربع من اجمالي التكاليف وبالتالي يتم تحديد تكلفه الوحدات حسب مساحتها وادراج تكلفه الوحده تامه على ان تدرج تكلفه الوحده بقائمه الدخل ( الارباح او الخسائر ) مقابل القيمة التعاقدية عند نقطه من الزمن وذلك بواقعه التسليم الفعلي لتلك الوحدات والتي تمثل نقطه انتقال السيطرة للعميل على ان يتم اعاده قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة البيعية ايهما اقل.

٣,١١. أوراق القبض

تتمثل اوراق القبض في قيمه الشيكات المحدده بتواريخ الاستحقاق والتي حصلت عليها الشركه كادوات وفاء مقابل القيم التعاقدية لوحدهات المتعاقد عليها ويتم الاعتراف الاولي لاوراق القبض بالقيمه العادله للمعامله وقت ابرام التعاقد مع العملاء على ان يتم القياس اللاحق الاوراق القبض التي تعتبر ادوات قابله للتداول في تاريخ اعداد القوائم الماليه باستخدام التكلفة المستهلكه والتي يتم تحديدها بخصم التدفقات النقدية المستقبلية لاوراق القبض باتباع سعر الفائده السوقي للادوات الماليه المشابهه استهلاكا على قائمه الدخل ( الارباح والخسائر).

٣,١٢. الاستثمارات في أذون الخزانة

يتم تقييم أذون الخزانة طبقاً لسعر الشراء مضافاً إليها الفائدة المستحقة من يوم الشراء حتى يوم التقييم طبقاً للعائد المحتسب على أساس سعر الشراء.

٣,١٣. النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد القوائم المالية فإن النقدية وما في حكمها تتمثل في النقدية بالصندوق ، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر.

٣,١٤. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حالي قانوني أو حكومي أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد



شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك )

ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام ، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي .  
وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .  
وفي حالة استخدام الخصم يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل ضمن المصروفات التمويلية .

٣,١٥ . دائنوا شراء اراضي

يتمثل بند دائنوا شراء الاراضي في قيمه الالتزامات المحدده المقدار والمحدده تواريخ الاستحقاق والتي التزمت بها الشركه مقابل الحصول على اراضي لمزاولة نشاطها الرئيسي ويتم الاعتراف الاولي لتلك الالتزامات بالقيمه العادله للأصول المستحوذ عليها على ان يتم القياس اللاحق لتلك الالتزامات في تاريخ اعداد القوائم الماليه باتباع اسلوب التكلفة المستهلكه وباستخدام سعر الفائدة الفعلي او سعر الفائدة السائد

٣,١٦ . التزامات استكمال مر افق

تتمثل التزامات استكمال مر افق في قيمه الفرق بين تكاليف المر افق التقديرية وبين التكاليف الفعلية للمر افق الخاصه بالوحدات المتعاقد عليها خصما من الإيرادات المحققه من إيرادات التطوير العقاري للوحدات المتعاقد عليها

٣,١٧ . تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكلفة الإقتراض المتعلقة مباشرةً باقتناء أو انشاء أو انتاج الأصول الثابتة المؤهلة للرسملة وتحميلها على تكلفة تلك الأصول وتوقف رسملة تلك الفوائد والعمولات إعتباراً من تاريخ صلاحية تلك الأصول للإستخدام.

هذا ويتم تحميل تكلفة الإقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة المالية التي تكبدت فيها الشركة تلك التكلفة على قائمة الدخل في حساب المصروفات التمويلية باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.  
يتم التوقف عن رسملة تكلفة الإقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال تنفيذ الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للإستخدام في الأغراض المحددة له، كما يتم الإنتهاء من عملية الرسملة عندما يتم الإنتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للإستخدام في الأغراض المحددة له أو عند الإنتهاء من إنشاء جزء من الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الإقتراض.

٣,١٨ . المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك )

تتمثل الأطراف ذوي العلاقة في كل من الشركات الشقيقة وكبار المساهمين والمديرين والإدارة العليا للشركة، وتمثل أيضاً الشركات المسيطر عليها أو خاضعة لسيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر من قبل تلك الأطراف ذوي العلاقة ، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة من قبل مجلس الإدارة .

الموردون والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى .٣،١٩

تمثل الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلاً مقابل السلع المستلمة والخدمات المؤداة للشركة سواء وردت فواتيرها من الموردين أم لم ترد بعد .

الاحتياطيات .٣،٢٠

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥ % من صافي ربح العام لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠ % من رأس مال الشركة المصدر ويستخدم الاحتياطي بناءً على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة .

أما باقي الاحتياطيات فيتم تكوينها طبقاً لاحتياجات الشركة التمويلية وبناءً على قرار الجمعية العامة .

الإيراد .٣،٢١

قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ الخاص بالإيرادات من عقود العملاء ، بداية من العام المالي ٢٠٢٢ ، حيث تقوم الشركة بالاعتراف بالإيرادات المحققة من العقود مع العملاء في ضوء شروط ما جاء بمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ وذلك من خلال تحديد وتطبيق الاجراءات التالية :

- تحديد العقد .
- تحديد التزامات الاداء .
- تحديد سعر المعاملة .
- توزيع سعر المعاملة علي التزامات الاداء في حل ان عقد العميل يشمل اكثر من التزام اداء .
- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء علي مدار زمني ( الوفاء بالتزامات الاداء علي مدي زمني يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الاداء ) اذا تم استيفاء احد الضوابط التالية :
  - أ- تلقي العميل المنافع الناتجة عن اداء المنشأة ويستهلكها في التوقيت الذي تقوم فيه الشركة بالتنفيذ
  - ب- يترتب علي التزامات الاداء قيام الشركة بانشاء او تحسبن اصل
  - ت- لا يترتب علي اداء الشركة انشاء اصل ليس له استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الاداء المكتمل في تاريخه
- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء عند نقطة من الزمن اذا لم يكن الوفاء بالتزامات الاداء يتم علي مدار زمني حيث تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الاداء عند نقطة من الزمن وهي النقطة التي يحصل

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك )

فيما العميل علي السيطرة علي الاصل - وتوجيه استخدام الاصل - والحصول علي ما يقارب جميع المنافع  
المتبقية في هذه الحالة يجب علي الشركة ان تعترف بالايراد لانها قامت بالوفاء والتزامات الاداء  
وجود مكون تمويلي هام  
- يتم تعديل قيمة المبلغ المتعهد به - القيمة التعاقدية ليعكس اثار القيمة الزمنية للنقود اذا كان العقد  
يتضمن مكون تمويلي هام

٣,٢٢ . تحقق الإيراد :

أ - مبيعات العقارات والأراضي :

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والخدمية والأراضي المتعاقد عليها إنتقال  
السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً ( تشطيب أو نص تشطيب )  
بالقيمة التي تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم إثبات إيراد تلك الوحدة \ الأراضي  
عند نقطة من الزمن .

ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي بالصافي بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي  
للعلاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التي إنتقلت السيطرة عليها للعملاء .

كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة للفوائد على الأقساط المحصلة خلال السنة \ الفترة المالية عن  
مبيعات سنوات سابقة .

المكون التمويلي الهام :

تحصل الشركة دفعات مقدمة وأقساط من العملاء مقابل الوحدات وذلك قبل إنتقال السيطرة عليها للعملاء  
هو متفق عليه بالعقد , وبناء عليه يوجد مكون تمويلي هام لهذه العقود أخذاً بالإعتبار طول الفترة الزمنية بين  
دفعات العميل وإنتقال السيطرة له , هذا بالإضافة إلى سعر الفائدة السائد في السوق .

ويتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام سعر الفائدة الضمني بالعقد وتستخدم الشركة المعدل وكان  
سيستخدم في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذي عادة ما يسدد  
سعر الفائدة السائد بالدولة عند التعاقد .

تستخدم الشركة إستثناء التطبيق العملي للدفعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء , هذا بالمبالغ المحصلة  
من العملاء لا تعدل بتأثير المكون التمويلي الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات أو الخدمة الدفعة  
سنة أو أقل .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك )

ب - إيرادات الخدمات :

يتم إثبات إيرادات الخدمات عند تقديمها للعملاء ولا يتم الاعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد إسترداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به .

ج - إيرادات التأجير :

تسجل إيرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار .

د - إيرادات الفوائد :

يتم إثبات الفوائد على أساس الأستحقاق أخذاً في الإعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعال .

هـ - إيرادات العمولات :

يتم الاعتراف بإيرادات العمولات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقاً لأساس الإستحقاق .

و - التوزيعات : يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في التاريخ الذي ينشأ فيه للشركة في تحصيل تلك التوزيعات .

ح - إيرادات أرباح راسمالية :

يتم الاعتراف بالإيرادات عند إنتقال السيطرة المتعلقة بملكية البضاعة المباعة إلى المشتري وذلك عقد التأكد من إسترداد قيمة هذه البضاعة وتقدير التكاليف المرتبطة بها وكذلك المرتد منها بشكل يمكن الوثوق به , مع عدم قدرة الإدارة على إحداث أي تأثير لاحق على البضاعة المباعة , ومع إمكانية قياس الإيراد بشكل يمكن الوثوق به , وفي حالة مبيعت التصديري يتم تحديد إنتقال السيطرة للبضائع المباعة وفقاً لشروط الشحن .

ط - أرباح بيع الإستثمارات :

يتم الاعتراف بأرباح بيع الإستثمارات المالية فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها إلى المشتري وذلك على أساس الفرق بين سعر البيع وقيمتها الدفترية في تاريخ البيع .

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة , ويتحقق الإيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع إقتصادية مستقبلية سوف تتدفق إلى المنشأة , وأنه يمكن قياس قيمة هذا الإيراد بشكل دقيق ولا يتم الاعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من إسترداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك )

٣,٢٣ تكاليف الوحدات التامة

تتمثل تكاليف النشاط في قيمه والتكلفه المباشره وغير المباشره لكل من الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات علمها بالاضافه الى التكاليف الانشائية والمرافق والتكاليف غير مباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات حتى يتم تنفيذ الوحده المتعاقد علمها على ان يتم ادراج اجمالي تكلفه العقد والمتمثله في الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات علمها بقائمه الدخل ( الارباح والخسائر) بالاضافه الي التكاليف الانشائية والتكاليف الاخرى حتى تمام التنفيذ لتلك الوحدات في , حيث يتم تحميل كافة التكاليف المرتبطة بتلك الوحدات من تكاليف اراضب و تكاليف انشائية و تكاليف غير مباشرة علي بند اعمال تحت التنفيذ لحين الانتهاء من كافة الاعمال بتلك المرحلة حيث يتم تحديد نصيب المترالمربع من اجمالي التكاليف بالتالي يتم تحديد تكلفة الوحدات حسب مساحتها علي ان تدرج تكلفة الوحده بقائمة الدخل ( الارباح والخسائر) مقابل القيمة التعاقدية عند نقطة الزمن وذلك عند التسليم الفعلي لتلك الوحدات ونقل السيطرة للعميل .

٣,٢٤ المصروفات

يتم الاعتراف بجميع المصروفات شاملة المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الدخل في السنة المالية التي تحققت فيها تلك المصروفات .

٣,٢٥ ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل علي أرباح العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل عن العام باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببنود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية. هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل علي صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية بالإضافة إلي الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء علي الطريقة المتوقعة لتحقق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية. ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

٣,٢٦ الاضمحلال في قيمة الأصول المالية بخلاف الاستثمارات المالية

## الأصول المالية

يتم اعتبار الأصل المالى مضمحلاً إذا كان هناك دليل موضوعى يشير إلى أن هناك حدث أو أكثر له أولها تأثير سلبى على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من إستخدام الأصل.

يتم قياس خسارة الإضمحلال المتعلقة بأصل مالى تم قياسه بالتكلفة المستهلكة - بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام سعر الفائدة الفعلى للأصل. يتم قياس خسائر الإضمحلال المتعلقة بأصل مالى متاح للبيع بإستخدام القيمة العادلة السائدة.

ويتم إجراء اختبار الإضمحلال للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوى كل أصل بصفة مستقلة وبالنسبة للأصول المالية الأخرى والتي يمكن تبويبها فى مجموعات فى ضوء خصائص خطر الإئتمان فإنه يتم إجراء اختبار الإضمحلال على مستوى كل مجموعة للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التى تشترك فى نفس خصائص خطر الإئتمان.

ويتم الاعتراف بكافة خسائر الإضمحلال فى قائمة الدخل ، هذا ويتم تحويل الخسائر المتعلقة بأصل مالى متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل إذا ما كان الانخفاض فى قيمته يدل على حدوث الإضمحلال.

ويتم إلغاء خسائر الإضمحلال إذا كان يمكن ربط هذا الإلغاء بطريقة موضوعية لحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الإضمحلال المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التى تعتبر أداة مديونية بقائمة الدخل ويتم الاعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتى تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية.

## الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف الإستثمارات العقارية والمخزون والأصول الضريبية المؤجلة (إن وجدت) فى تاريخ كل قوائم مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للإضمحلال. ويتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية ، وتمثل الوحدة المولدة للنقد فى أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التى تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال فى قائمة الدخل.

تمثل القيمة الإستردادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد فى قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أهمها أكبر ويتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حدوثها للوصول إلى القيمة الحالية لها بإستخدام سعر خصم قبل الضريبة والذى يعكس التقييم الحالى للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل.

يتم مراجعة خسائر الإضمحلال المعترف بها فى الفترات السابقة للأصول الأخرى فى تاريخ القوائم المالية لمعرفة مدى وجود مؤشرات لإنخفاض الخسارة أو عدم وجودها.

يتم عكس أثر خسائر الإضمحلال إذا حدث تغيير فى التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الإستردادية ويتم عكس خسارة الإضمحلال إلى حدود أن القيمة الدفترية للأصل لا تتجاوز القيمة الدفترية التى كان سيتم حسابها بعد خصم الإهلاك أو الإستهلاك إذا ما كانت خسارة الإضمحلال فى القيمة لم يتم الاعتراف بها.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
( جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك )

٣,٢٧ . قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية وفقاً للطريقة غير المباشرة، ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية عن الفترة تتضمن النقدية وما في حكمها الأرصدة النقدية والودائع لأجل مدة لا تزيد عن ٣ شهور وأذون الخزانة لمدة لا تزيد عن ٣ شهور.

٣,٢٨ . الإلتزامات العرضية والإرتباطات

تظهر الإلتزامات العرضية والتي تدخل فيها الشركة طرفاً بالإضافة إلى الإرتباطات خارج المركز المالي باعتبارها لا تمثل أصول أو التزامات فعلية في تاريخ المركز المالي.

٣,٢٩ . نصيب السهم من الأرباح

تعرض الشركة النصيب الأساسى للسهم لأسهمها العادية ، ويتم احتساب النصيب الأساسى للسهم بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم فى الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال العام.

بلغ إجمالي الأصول الثابتة في 2022-12-31 مبلغ 9,214,610 جنيه مصري ، كما بلغ مجموع الإهلاك المتراكم بها في ذلك التاريخ مبلغ 6,656,669 جنيه مصري ، وبينما كما يلي:-

بيان	أراضي	مباني	سيارات	مصاعد	حاسبات آلي	كاميرات	أثاث ومعدات مكاتب	إجمالي
تكلفة الأصل في 2021-01-01	15 428	320 198	5 410 900	165 000	664 654	79 335	1 826 773	8 482 288
الإضافات خلال الفترة					324 434		104 512	428 946
الاستيعادات خلال الفترة							162 433	162 433
الرصيد في 2021-12-31	15 428	320 198	5 410 900	165 000	989 088	79 335	1 768 852	8 748 801
مجموع الإهلاك في 2021-01-01		300 518	2 607 720	165 000	427 091	36 021	910 777	4 447 127
إهلاك الفترة		837	879 800		108 938	15 867	180 283	1 185 725
إستيعادات وتحول خلال الفترة							79 933	79 933
مجموع الإهلاك في 2021-12-31		301 355	3 487 520	165 000	536 029	51 888	1 011 127	5 552 919
صافي القيمة الدفترية في 2021-12-31	15 428	18 843	1 923 380		453 059	27 447	757 725	3 195 882
تكلفة الأصل في 2022-01-01	15 428	320 198	5 410 900	165 000	989 088	79 335	1 768 852	8 748 801
الإضافات خلال الفترة					157 750	33 687	362 090	553 527
الاستيعادات خلال الفترة							87 718	87 718
الرصيد في 2022-12-31	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 146 838	113 022	2 043 224	9 214 610
مجموع الإهلاك في 2022-01-01		301 355	3 487 520	165 000	536 029	51 888	1 011 127	5 552 919
إهلاك الفترة		837	860 398		160 521	18 951	150 761	1 191 468
إستيعادات وتحول خلال الفترة							87 718	87 718
مجموع الإهلاك في 2022-12-31		302 192	4 347 918	165 000	696 550	70 839	1 074 170	6 656 669
صافي القيمة الدفترية في 2022-12-31	15 428	18 006	1 062 982		450 288	42 183	969 054	2 557 941

تتضمن الأصول الثابتة أصول مملوكة دفترية بلغت تكلفتها 2,345,752 جنيه مصري (سيارات ، حاسب آلي ، أثاث ، كاميرات) في 31/12/2022 .



5- الاستثمار العقاري

بلغ اجمالي استثمارات عقاري في 2022-12-31 ما قيمته 2,951,224 جنيهه مصري، وبنائها كما يلي:- كما يبلغ مجموع اهلاك استثمار عقاري في ذلك التاريخ ما قيمته 1,775,801 جنيهه مصري، وبنائها كما يلي:-

بيان	أراضي	مبانى	اجمالي
اجمالي التكلفة في 2021-01-01	629 333	2 362 582	2 991 915
محول من الانتاج التام		7	7
محول للانتاج التام		40 706	40 706
الرصيد في 2021-12-31	629 333	2 321 883	2 951 216
مجموع الإهلاك في 2021-01-01		1 765 709	2 192 800
إهلاك الفترة		25 399	134 337
إستبعادات		40 706	40 706
مجموع الإهلاك في 2021-12-31		1 750 402	2 286 431
صافي القيمة الدفترية في 2021-12-31	629 333	571 481	664 785
إجمالي التكلفة في 2022-01-01	629 333	2 321 883	2 951 216
محول من الانتاج التام		8	8
محول للانتاج التام		2 321 891	2 951 224
الرصيد في 2022-12-31	629 333	1 750 402	1 750 402
مجموع الإهلاك في 2022-01-01		25 399	25 399
إهلاك الفترة			
إستبعادات وحصول خلال الفترة			
مجموع الإهلاك في 2022-12-31		546 090	1 175 423
صافي القيمة الدفترية في 2022-12-31	629 333	1 775 801	1 775 801

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

6- برامج حاسب إلى

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 33,072 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

بيان

2021-12-31	2022-12-31	
-	47 526	إجمالي التكلفة أول المدة
47 526	-	الإضافات خلال الفترة
-	-	الاستيعادات خلال الفترة
47 526	47 526	الرصيد في 31 اكتوبر المدة
-	4 949	مجمع الإهلاك في 01-01-2022
4 949	9 505	إهلاك الفترة
-	-	إستيعادات وتحويل خلال الفترة
4 949	14 454	مجمع الإهلاك في آخر المدة
42 577	33 072	صافي القيمة الدفترية

7- استثمارات مالية محتفظ بها

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 69,149 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

بيان

2021-12-31	2022-12-31
69 149	69 149
69 149	69 149

الإجمالي

سندات إسكان حكومية لا ترد قيمتها ويقتصر حق الشركة على العائد فقط ولا يجري عليها استهلاك وذلك طبقاً لفتوى مجلس الدولة رقم 37/2/492 بتاريخ 24/12/1995 تخص سندات غير حرة التداول وتخرج عن نطاق المعيار المحاسبي

8- استثمارات بأوراق مالية متاحة للبيع

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 7,152,520 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

بيان

2021-12-31	2022-12-31
7 152 520	7 152 520
7 152 520	7 152 520

الإجمالي

قيمة الاستثمارات بشركة التعمير السياحي لعدد 929976 سهم تمثل نسبة 14.30% من قيمة رأس المال منهم 874902 سهم بأخر سعر تداول بالبورصة قبل قرار الشطب الاختياري وهو 7.53 جنيه للسهم

وهذه القيمة لا تعبر عن القيمة الحقيقية للسهم التي تقدر بعشره أمثال لتلك القيمة وهذه الشركة تمتلك فندق شتاينجنبرجر الهرم امام المتحف المصري الكبير علي مساحة 40 ألف متر وجاري حالياً إعادة هيكله الشركة بعد تسوية مديونيته بنك مصر ، وبتاريخ 11/6/2020 أقرت الجمعية العامة العادية للشركة توزيعات أرباح عن العام المالي 2019 وبلغ نصيب شركتنا في تلك الأرباح مبلغ وقدره 414199 جنيه وقد قررت الجمعية العمومية العادية بتاريخ 28/6/2021 عدم توزيع أرباح عن العام المالي 2020 وتحويلها الي الأرباح المرحله ، بتاريخ 30-3-2022 أقرت الجمعية العامة العادية للشركة عن العام المالي 2021 توزيع أرباح حيث بلغ نصيب الشركة مبلغ 418489 جنيها .

9- استثمارات في شركات شقيقة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 12,065,711 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

بيان

2021-12-31	2022-12-31
10 028 614	12 065 711
10 028 614	12 065 711

الإجمالي

شركة ريل ماركت للتسويق: هي شركة مساهمة مصرية بغرض التسويق العقاري للمشروعات وهي إحدى الشركات المنشأة تحت رعاية الشركة القابضة للتشييد ورأس المال المرخص به 300 مليون جنيه رأس المال المصدر 30 مليون جنيه موزع على 300 ألف سهم قيمة كل سهم مائة جنيه. تساهم شركة الشمس بنسبة 30% بعدد 90000 سهم ، وتم سداد مبلغ 2.25 مليون جنيه من حصة الشركة في رأس المال عند التأسيس ، مبلغ 2.25 مليون جنيه بتاريخ 28-9-2021 ، والزيادة في رصيد المساهمة هي قيمة نصيب الشركة في الأرباح المرحلة والإحتياطات للعام المالي 2017 ، 2018 بمبلغ 6456294 جنيه و(النقص) للعام المالي 2019 بمبلغ 391393 وكذلك النقص بمبلغ 536287 جنيها عن العام المالي 2020، وتم زيادة الاستثمار بمبلغ 2037097 جنيها عن العام المالي 2021 ، وتقييم إستثمارات الشركة في شركة ريل ماركتنج بطريقة حقوق الملكية طبقاً للمعيار المحاسبي .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
(جميع المبالغ بالجنينة المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

10-1-10 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 177,452,737 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-  
بيان

2021-12-31	2022-12-31
179 585 484	141 225 070
1 347 552	-
-	290 646 616
180 933 036	431 871 686
-	(150 602 902)
(133 039 491)	(103 816 047)
47 893 545	177 452 737

عملاء  
أوراق قبض  
أوراق قبض . برسم التحصيل

تخصم فو اند غير مستهلكة  
تخصم أرباح وفو اند طويلة الاجل

الإجمالى

10-2-10 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 50,926,084 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-  
بيان

2021-12-31	2022-12-31
48 245 539	44 382 940
-	42 285 888
48 245 539	86 668 828
-	(5 848 416)
(33 422 691)	(27 957 416)
14 822 848	52 862 996
-	(8 932 277)
14 822 848	43 930 719
5 055 986	4 377 378
(2 202 390)	(3 735 807)
2 853 596	641 571
(1 229 517)	(383 970)
1 624 079	257 601
5 390 212	6 737 764
21 837 139	50 926 084

عملاء تمليك (اقسط تستحق خلال العام)  
أوراق قبض برسم التحصيل

اجمالي العملاء تمليك وأوراق القبض برسم التحصيل  
تخصم فو اند غير مستهلكة  
تخصم أرباح وفو اند قصيرة الاجل

تخصم خسائر انتمانية متوقعة في قيمة العملاء تمليك  
صافي العملاء تمليك وأوراق القبض

عملاء مستأجرين (مناخرات) \*  
يخصم المبالغ المعالاه بالارصدة الدائنة تخص العملاء مستأجرين

يخصم الاضمحلال في قيمة العملاء مستأجرين\*  
صافي العملاء مستأجرين  
أوراق قبض \*\*

الإجمالى

\*تم تكوين اضمحلال في قيمة العملاء لمقابلة حالات التأخير المتعثره عملاء . تأجير والتي ترجع إلى سنوات سابقة وهي محل نزاع قضائي متداول .

\*\*قيمة شيكات أجله تستحق خلال عام بقيمة التعويض من شركة النصر للأعمال المدنية طبقاً لقرار التحكيم عن عملية " مقاوله 26 عمارة بمشروع جاردينيا الشمس باكتوبر " .

11- عملاء شيكات مقطوعة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 209,365,859 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-  
بيان

2021-12-31	2022-12-31
254 111 027	212 582 736
-	(3 216 877)
254 111 027	209 365 859

عملاء قطع شيكات

يخصم الخسائر الانتمانية المتوقعة في قيمة العملاء قطع شيكات

صافي قيمة العملاء قطع شيكات

بموجب العقد المبرم بين الشركة والبنك العقارى المصرى العربي بتاريخ 5/3/2020 والخاص بشراء محفظة عقارية بمبلغ 92920555 جنيه ، وكذلك عقد شراء محفظة عقارية من ذات البنك بتاريخ 8/9/2020 بمبلغ 53830381 جنيه ، وكذلك عقد شراء محفظة عقارية من ذات البنك بتاريخ 15/3/2021 بمبلغ 105864690 جنيه والعقد المبرم بتاريخ 28/9/2021 بمبلغ 53027220 لمشروع جاردينيا الشمس وكذلك عقد إتفاقية خدمات تحصيل والذى بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من السادة العملاء محل عقود المحافظ العقارية نيابة عن البنك

مصرفوات ادارية	الفرق (فو اند مدينة )	القيمة الحالية للشيكات	القيمة الاسمية للشيكات	البيان
314 638	29 992 867	62 927 688	92 920 555	المحفظة الاولي 2020-3-5
177 729	18 284 520	35 545 861	53 830 381	المحفظة الثانية 2020-9-8
492 367	48 277 387	98 473 549	146 750 936	اجمالي عام 2020
345 400	36 801 491	69 063 199	105 864 690	المحفظة الثالثة 2021-3-2
167 761	19 474 942	33 552 278	53 027 220	المحفظة الرابعة 2021-9-28
513 161	56 276 433	102 615 477	158 891 910	اجمالي عام 2021
1 005 528	104 553 820	201 089 026	305 642 846	

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

12- أعمال مشاركة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 751,076,946 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

2021-12-31	2022-12-31	
		<u>بيان</u>
		مشروع 21 عمارة مشاركة مع شركة مراد العقارية بمشروع جاردينيا الشمس
1 329 135	1 329 135	الأرض
1 215 496	1 215 496	المرافق
465 749	465 749	تعليلات الدور الرابع
<u>3 010 380</u>	<u>3 010 380</u>	
		<u>مشروع العاصمة الإدارية "ORO"</u>
		الأرض
723 300 816	723 300 816	وديعة الصيانة
18 082 520	18 082 520	أعمال منفذة
9 256 635	5 249 512	إستشاريون م متنوعة اجور
9 753 151	6 532 678	هيئة المجتمعات العمرانية
2 260 316	2 260 316	
<u>762 653 438</u>	<u>755 425 842</u>	
	<u>(7 359 276)</u>	يخصم ما تم تحويله للإنتاج التام
<u>762 653 438</u>	<u>748 066 566</u>	اجمالي مشروع العاصمة الإدارية
<u>765 663 818</u>	<u>751 076 946</u>	الإجمالى

\* تم إعادة تبويب مشروع العاصمة الإدارية "ORO" من أعمال تحت التنفيذ الى أعمال مشاركة ابتداء من يناير 2022.

13- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 6,372,804 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

2021-12-31	2022-12-31	
		<u>بيان</u>
		مشروع جاردينيا الشمس
684 881	684 881	قطع أراضى
1 096 343	1 096 343	المرافق
-	55 902	إستشاريون - مصروفات متنوعة
455 616	455 616	منطقة الخدمات المركزية
4 080 062	4 080 062	أرض المنطقة المركزية
<u>6 316 902</u>	<u>6 372 804</u>	الإجمالى

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

14- أعمال تامة بغرض البيع (المخزون)

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 52,449,585 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-12-31	بيان
		مشروع جاردينيا الشمس
969 666	1 300 739	مشروع 22 عمارة " 4 وحدات "
1 003 390	1 022 739	مشروع 72 عمارة " 5 وحدة "
465 997		مشروع 70 عمارة " 1 وحدة "
121 597 947	41 723 342	مشروع 85 عمارة " 128 وحدة "
1 058 897	911 190	إسكان المعراج " 6 وحدات "
355 117	355 117	مدينة نصر " جراج "
12 615	12 615	القبة " محل "
12 431	12 431	أكتوبر منخفض التكاليف (1 وحدة)
19 201	19 201	الإيموبيليا مخزن
3 750 000	3 750 000	الإيموبيليا " 2 محل أرقام 9 ، 10 "
680 002	680 002	المبتديان " 3 وحدة "
183 656	183 656	جراج الميرغني
826 877	826 877	قصر النيل " 4 وحدة "
178 296	178 296	عبد الخالق ثروت " 2 وحدة "
113 723	113 723	كورنيش النيل " 2 مخزن "
520 001	520 001	القصر العيني ( وحدة )
8	-	وحدات بالعمارات القديمة **
131 747 824	51 609 929	
839 656	839 656	
132 587 480	52 449 585	

أرض 6 أكتوبر. المرحلة الرابعة 5 قطع

\*إسكان المعراج مرحلة ثانية تم تخصيص هذه الوحدات بموجب مقدمات الحجز ولم يتم التعاقد والتسليم للحاجزين لوجود نزاع قانوني ما زال متداولاً أمام القضاء .  
العمارات القديمة وحدات تم تنازل عن مستأجرها عن عقد الإيجار مقابل تعويض لإعادة استثمارها (الإيموبيليا ، قصر النيل ، عبد الخالق ثروت ، القصر العيني ، كورنيش النيل ، المبتديان

15- مدينون آخرون

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 18,765,864 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-12-31	بيان
1 789 914	2 160 393	محكمة عابدين وجنوب القاهرة *
1 162 500	-	تشوينات
-	4 611 104	مصروف مقدم
9 973 621	9 673 716	أرصدة مدينة متنوعة
6 569 198	541 691	تأمينات لدى الغير
298 504	1 513 217	دفعات مقدمة
989 490	55 678	إيرادات مستحقة
321 875	210 065	ضريبة خصم منيع
21 105 102	18 765 864	الإجمالي

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

16- مبالغ مستحقة علي اطراف ذات علاقة

الشركة القابضة للتشيد والتعمير

-	1 127 023
-	1 127 023
-	35 000 000
-	( 61 620)
-	34 938 380

القيمة الاسمية لاذون الخزنة  
يخصم فوائد غير مستهلكة ( خصم اصدار)

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

18- النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 52,360,389 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي :-

2021-12-31	2022-12-31
5 812	-
-	-
11 146 572	34 579 417
33 297 346	17 780 972
<b>44 449 730</b>	<b>52 360 389</b>

بيان

الخزينة . الشركة  
الخزينة . جارونيا  
حسابات جارية بالبنوك  
ودائع لأجل بالبنوك

الإجمالي

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

19- رأس المال

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 226,875,000 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي :-  
هيكل المساهمين :

النسبة	قيمة الاسهم	عدد الأسهم
44.54%	101 045 122	101 045 122
19.30%	43 797 864	43 797 864
11.41%	25 893 737	25 893 737
24.74%	56 138 277	56 138 277
<b>100.00%</b>	<b>226 875 000</b>	<b>226 875 000</b>

المالك  
الشركة القابضة للتشييد والتعمير  
شركة مصر للتأمين  
شركة مصر لتأمينات الحياة  
صناديق وشركات و أفراد  
الإجمالي

قامت شركة مصر لتأمينات الحياة ببيع عدد 4,825,000 سهم ابتداء من تاريخ 2022-8-17 حتى 2022-9-18 .

20- الإحتياطيات :

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 269,135,420 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي :-

2021-12-31	2022-12-31
53 948 663	58 140 909
57 386 644	61 578 890
523 535	523 535
148 892 086	148 892 086
<b>260 750 928</b>	<b>269 135 420</b>

بيان

قانوني  
نظامي  
رأسمالي  
اخرى

21- قسط قرض يستحق خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ جنيه مصري ، وبيانه كما يلي :-

2021-12-31	2022-12-31
2 031 103	-
<b>2 031 103</b>	

بيان

بنك الاستثمار القومي

قيمة القروض الميسرة الممنوحة للشركة من بنك الاستثمار القومي بمتوسط (عائد 5.06% ) لتمويل الإسكان (الاقتصادي / المتوسط ) حصلت عليها الشركة في الفترة من 1985 حتى 1997 في إطار خطة الدولة ممثلة في وزارة الإسكان في هذا التوقيت لدعم المشروعات الاقتصادية ومنخفضة التكاليف ، ولا توجد أية قيود أو رهونات على الشركة وتم سداد القسط السنوي والفائدة المستحقة في 30/6/2022 ( القسط الاخير) .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

20-1 20 أوراق دفع بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البنود في 2022-12-31 مبلغ 176,817,452 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-12-31
217 835 556	176 817 452
#####	176 817 452

بيان

أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقارى العربى تستحق بعد أكثر من عام

الإجمالى

20-2 20 أوراق دفع خلال عام

بلغ رصيد هذا البنود في 2022-12-31 مبلغ 125,626,253 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-12-31
68 330 082	-
132 605 149	84 605 149
3 616 505	-
42 263 588	41 021 104
#####	125 626 253

بيان

باقى القسط الثالث من أرض مشروع العاصمة الادارية  
القسط الرابع من أرض مشروع العاصمة الادارية  
وديعة الصيانة الخاصة بالقسط الرابع  
أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقارى العربى

الإجمالى

21- المخصصات

بلغ رصيد هذا البنود في 2022-12-31 مبلغ 27,201,766 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-12-31
7 401 163	10 103 916
	16 330 637
	767 213
7 401 163	27 201 766

بيان

مخصص ضرائب متنازع عليها  
مخصص مطالبات  
مخصص قضايا

الإجمالى

22- دائناتون اخرون

بلغ رصيد هذا البنود في 2022-12-31 مبلغ 213,792,835 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-12-31
3 833 604	4 128 541
168 719	166 287
124 845	129 769
21 499 734	20 079 014
48 603 348	75 888 801
3 026 267	3 037 973
64 150	64 150
34 547 589	64 923 832
5 213 949	45 374 468
51 399	-
#####	213 792 835

بيان

تأمينات للغير  
جارى هيئة تأمينات  
دائنوا مبالغ مستقطعة  
تأمينات مقاولين وتعليقات أعمال  
إستكمال أعمال لمشروع جاردينيا الشمس  
إتحاد ملاك ( مشروعات الشركة ) تحت التصرف  
تسجيل أراضي  
مستحقات لجهات متنوعة  
مقدمات وعر آيين  
فوائد قرض بنك الإستثمار القومى

الإجمالى

23- ضريبة الدخل المستحقة

بلغ رصيد هذا البنود في 2022-12-31 مبلغ 54,735,540 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-12-31
24 431 370	54 735 540
24 431 370	54 735 540

بيان

الإجمالى

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

24- المبيعات وأيرادات النشاط

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 390,287,162 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
2 819 431	-	عقارات قديمة (1 بوفية/ 2 وحدة )
100 000	-	م نصر (مساحة خالية)
-	171 125	المعراج (1 وحدة )
3 296 008	-	حضانة جاردينيا
55 609 563	315 496 562	جاردينيا الشمس (311 وحدة)
2 327 568	-	جاردينيا الشمس .أراضي
	27 256 576	مشروع العاصمة الإدارية .ORO
64 152 570	342 924 263	
36 929 548	33 762 725	أرباح من مبيعات تقسيط ( أعوام سابقة )
70 216 019	-	أرباح من مبيعات تقسيط ( أعوام سابقة قطع شيكات )
60 059 437	-	أرباح من مبيعات تقسيط ( مبيعات العام قطع شيكات )
-	882 974	أرباح مبيعات من الفوائد التمويلية المؤجلة
1987016	7 094 785	إيجارات دائنة ( إيجار جديد )
700 578	919 513	إيجارات دائنة ( عقارات قديمة )
6 424 360	5 033 781	خدمات مؤداه متصلة بالنشاط
176 316 958	47 693 778	
240 469 528	390 618 041	
(16 374 411)	( 330 879 )	يخصم : مردودات مبيعات
( 205 099 )		يخصم : خصم فو اند قطع شيكات
223 890 018	390 287 162	الإجمالى

25- تكلفة المبيعات

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 99,521,898 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
2	-	عقارات قديمة
-	147 707	المعراج
323 555	-	حضانة جاردينيا
31 793 708	92 014 915	جاردينيا الشمس (اسكان)
287 997	-	جاردينيا الشمس (أراضي)
	7 359 276	مشروع العاصمة الإدارية .ORO
32 405 262	99 521 898	الإجمالى

26- الأيرادات الأخرى

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 4,841,408 جنيه مصرى ، وبيانه كما يلى:-

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
4 702 918	1 678 456	تعويضات وغرامات
782 611	3 160 552	إيرادات متنوعة
2 415	2 400	إيرادات سندات إسكان
5 487 944	4 841 408	الإجمالى



شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

27- مصروفات إدارية وعمومية

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 25,557,334 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
11 245 357	13 574 313	أجور
1 648 618	1 617 069	تأمينات اجتماعية
2 793 738	2 976 578	مكافأة نهاية الخدمة
1 183 373	832 273	مزايا طبية
87 602	121 635	ادوات كتابية
379 557	330 000	وقود وزيوت
1 957 497	2 357 948	خدمات متنوعة
4 500	140 792	دورات تدريبية
367 599	323 743	رسوم قضائية وتنفيذ احكام
364 329	389 903	الهيئات ( البورصة ، هيئة الإستثمار ، مصر للمقاصة )
633 448	751 231	نقل واتصالات والخط الساخن
922 973	953 242	صيانة ، قطع غيار ومهمات
163 781	167 672	طباعة وتصوير ونشر القوائم المالية
260 417	353 886	مياه وإنارة
220 384	667 049	ضرائب عقارية
22 233 173	25 557 334	الإجمالي

28- مصروفات تسويقية

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 19,514,911 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
17 100	19 413 234	* عمولات تسويق
50 000	66 000	استشارات تسويقية وإعلانات
	35 677	تسويق الكتروني
67 100	19 514 911	الإجمالي

\* تتمثل قيمة عمولة التسويق لمبيعات عدد(311) وحدة باجمالي قيمة بيعية 472,830,856 جنيه تخص شركة بالس كونتسالتيليس . وكذلك عمولة التسويق تخص شركة سراي فيرا .

29- روتب مقطوعة وبدلات مجلس الإدارة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 2,818,287 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
3 049 311	2 818 287	الإجمالي

30- المصروفات التمويلية

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 51,399 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
151 720	51 399	فوائد بنك الاستثمار
151 720	51 399	الإجمالي

31- فوائد مدينة & فوائد تأخير

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 14,834,090 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
56 276 433	-	فوائد مدينة عن قطع شبكات البنك العقاري المصري العربي *
6 056 634	2 109 504	فوائد تاخير القسط الثالث من أقساط أرض العاصمة الادارية
-	12 724 586	فوائد تاخير القسط الرابع من أقساط أرض العاصمة الادارية
62 333 067	14 834 090	الإجمالي

\* تمثل الفوائد المدينة المحملة على الشركة نتيجة بيع محفظة أوراق مالية بناءً على العقد المبرم بين الشركة والبنك العقاري المصري العربي بتاريخ 2/3/2021 بمبلغ 36,801,491 جنيه بسعر عائد 10.25% ، وكذلك محفظة عقارية بتاريخ 28/9/2021 بمبلغ 19,474,942 جنيه بسعر عائد 10.25% .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

### 32- نصيب السهم من الأرباح

بلغ نصيب السهم الأساسي من أرباح الفترة - بعد الضرائب من 01/01/2022 حتى 31/12/2022 ما قيمته 0.66 جنيه مصري ، وفقاً للآتي :

من	من	بيان
01/01/2021	01/01/2022	
حتى	حتى	
31/12/2021	31/12/2022	
83 844 922	149 473 437	صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
181 500 000	226 875 000	عدد الأسهم
0.46	0.66	نصيب السهم من الأرباح

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى ما لم يذكر خلاف ذلك)

33- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :-

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية بالبنوك والعملاء وبعض الحسابات المدينة كما تتضمن الالتزامات المالية للموردين وبعض الدائنين والحسابات الدائنة. طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة والواردة بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية فإن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ إعداد القوائم المالية.

المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة الأنشطة التي تزاو لها إلى مخاطر مالية متنوعة ، بما في ذلك مخاطر السوق (يتضمن مخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية و مخاطر القيمة العادلة لأسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

مخاطر العملة الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات والمقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول والالتزامات مخاطر سعر الفائدة

تعتمد الشركة في تمويل جزء من رأس المال لفترة على السحب على المكشوف من البنوك ويتمثل خطر الفائدة في أسعار الفائدة والذي قد يكون له تأثير على مخاطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في مقدرة العملاء الممنوح لهم الائتمان على سداد المستحق عليهم.

مخاطر السيولة

تقوم الشركة بالحد من مخاطر السيولة عن طريق توفير التسهيلات البنكية .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

34- الموقف الضريبي :-

أولا ضريبة الأموال :

1. اعوام 98/99 حتي 2004 .:

تم انهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات والتي كانت محالة للجان الطعن وتم التصالح في مامورية ضرائب كبار الممولين طبقا لمحضر اللجنة الداخلية عن السنوات 98/99 حتي عام 2002 وتم تحويل بند ايرادات اوراق مالية الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن لصالح الشركة عن هذه السنوات .

اقامت هيئة قضايا الدولة بقسم الضرائب جنوب القاهرة دعوي قضائية امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية للاعتراض علي قرار لجنة الطعن في بند ايرادات الاوراق المالية وحكمت المحكمة برفض الطعن وتأييد القرار المطعون فيه و بتاريخ 9/7/2014 استأنفت هيئة قضايا الدولة علي الحكم الصادر من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وقدمت الشركة دفاعها بأحقيتها في الحكم المستأنف وصدر حكم الاستئناف بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف ولجات هيئة قضايا الدولة الي النقض في الحكم ، وتم الحكم برفض الدعوي وبهذا انتهى الخلاف عن هذه السنوات .

2. عام 2005 : 2009 : يتم انهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات وسداد باقي الفروق .

3 اعوام 2010 حتي 2014 .: تم فحص تلك السنوات وتم الاعتراض علي نتيجة الفحص في الميعاد القانوني لذلك وتم تحويل تلك السنوات الي اللجنة

الداخلية ولم يتم تحديد ميعاد اللجنة الداخلية حتي الان وتم إحالة الملف إلى لجنة الطعن وقامت اللجنة بتأييد رأى المصلحة فقامت الشركة برفع

دعوى قضائية لإثبات حق الشركة كما تم عمل نموذج تصالح عن السنوات بمركز كبار الممولين ، والملف الان منظور امام لجنة فض انهاء المنازعات .

4. اعوام 2015 حتي 2017 : تم اخطار الشركة بنموذج الفحص ولم يتم فحص هذه السنوات وتم احالة الملف الي لجنة الطعن وطلب الشركة هو

اعادة الفحص لهذه السنوات، وتم إعادة الملف الي المركز الضريبي للكبار الممولين لاعادة الفحص .

5- اعوام 2018 حتي 2021 : لم يتم الفحص حتي الان

ثانيا ضريبة كسب العمل .:

. من 1/7/2005 حتى 2014 : تم الإنتهاء من الخلاف الضريبي لهذه السنوات وذلك بعد الاعتراض على الفحص التقديري لهذه السنوات والطعن باللجان

المختصة ، وقامت الشركة بعمل محضر تصالح وإعادة فحص هذه السنوات وتم اعتماد قرار لجنة التصالح من قبل لجنة الطعن ، وتم سداد الفروق الضريبية .

. عام 2015 ، 2016 : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .

اعوام 2017- 2021 : لم يتم الفحص حتي الان

يتم سداد الضريبة شهرياً وبشكل منتظم حتى 31/12/2022 .

ثالثا ضريبة دمغة النشر .:

. تم المحاسبة والسداد حتي عام 2014 .

. اعوام 2015 حتي 2020 تم فحص هذه السنوات وتم الاعتراض علي نتيجة الفحص والملف امام اللجان الداخلية .

رابعاً الضريبة العقارية: تم سداد مطالبات الضرائب العقارية وكذلك المستحق لها وغير المتنازع عليها حتي 31/12/2020 .

. الإلتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة : لا توجد ارتباطات رأسمالية ولا التزامات محتملة .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

35- إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية:

وبتاريخ 12 أبريل 2020 أصدرت الهيئة العامة للرقابة المالية قرار بشأن تأجيل تطبيق التعديلات في معايير المحاسبة المصرية الجديدة على القوائم المالية الدورية وقصرها على القوائم المالية السنوية بنهاية عام 2020. وبتاريخ 17 سبتمبر 2020 صدر قرار السيد/ رئيس مجلس الوزراء رقم 1871 لسنة 2020 بتأجيل التطبيق الى اول يناير 2021 ، وفيما يلي أهم هذه التعديلات :

معايير محاسبة مصري جديد رقم (47) "الأدوات المالية"

ملخص لأهم التعديلات

- 1- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (47) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (26) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" ، وبالتالي تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (26) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار رقم (47) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (26) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.
- 2- طبقاً لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدية للأصل المالي.
- 3- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الأضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الأضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر منذ لحظة الاعتراف الأولي لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.

التأثير المحتمل على القوائم المالية

تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار.

تاريخ التطبيق

يسري المعيار رقم (47) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، ويسمح بالتطبيق المبكر، بشرط تطبيق معايير المحاسبة المصرية رقم (1) و(25) و(26) و(40) المعدلين 2019 معاً في نفس التاريخ، وتسري هذه التعديلات من تاريخ تطبيق

معايير محاسبة مصري جديد رقم (48) "الإيراد من العقود مع العملاء"

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022  
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

ملخص لأهم التعديلات

- 1- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (48) "الإيراد من العقود مع العملاء" محل المعايير التالية:
  - معيار المحاسبة المصري رقم (8) "عقود الإنشاء" المعدل 2015.
  - معيار المحاسبة المصري رقم (11) "الإيراد" المعدل 2015.
- 2- تم استخدام نموذج السيطرة للاعتراف بالإيراد بدلا من نموذج المنافع والمخاطر.
- 3- يتم الاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على عقد مع عميل كأصل إذا كانت المنشأة تتوقع استرداد تلك التكاليف وكذا الاعتراف بتكاليف الوفاء بعقد كأصل عند تو افر شروط محددة.
- 4- يتطلب المعيار ان يتوافر للعقد مضمون تجاري لكي يتم الاعتراف بالإيراد.
- 5- التوسع في متطلبات الإفصاح والعرض.

التأثير المحتمل على القوائم المالية

تقوم الإدارة في الوقت الحالي بتقييم الأثر المحتمل على القوائم المالية عند تطبيق التعديل بالمعيار

تاريخ التطبيق

يسري المعيار رقم (48) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، ويسمح بالتطبيق المبكر.  
معيار محاسبة مصري جديد رقم (49) "عقود التأجير"

ملخص لأهم التعديلات

- 1- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (49) "عقود الايجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (20) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلى 2015 ويلغيه.
- 2- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجر والمستاجر بالاعتراف بحق انتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الايجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة ، مع الاخذ في الاعتبار انه لا يتم تصنيف عقود الايجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تمويلى.
- 3- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على انه عقد تأجير تشغيلى او انه عقد تأجير تمويلى.
- 4- بالنسبة للإيجار التمويلى فيجب على المؤجر الاعتراف بالاصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلى في قائمة المركز المالى وعرضها على انها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوى لصافي الاستثمارات في عقد التأجير.
- 5- بالنسبة للإيجار التشغيلى يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على انها دخل إما بطريقة القسط الثابت او اى اساس منتظم اخر.

التأثير المحتمل على القوائم المالية

- وقد قمنا بدراسة اثر التطبيق والذي تبين لنا عدم وجود تأثير جوهري لها على القوائم المالية للشركة.

تاريخ التطبيق

يسري المعيار رقم (49) على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، ويسمح بالتطبيق المبكر، إذا تم تطبيق معيار المحاسبة رقم (48) "الإيراد من العقود مع العملاء" في نفس التوقيت.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"  
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع المبالغ بالجنه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

36- أحداث هامه

أ- طبقا لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 29/4/2022 وبناء على الخطاب المرسل الى الشركة القابضة للتشييد والتعمير المؤرخ 15/12/2021 بشأن نصيبها في توزيعات ارباح العام المالى 2020 بقيمة 16.167.219 جنيهه وإمكانية تسويتها من خلال تملك وحدات سكنية بمشروع الشركة بالعاصمة الادارية الجديدة والذي تم فيه عرض عدة مقترحات على ان يتم مراعاة احتساب القيمة الحالية للوحدات بناء على قيم الفائدة السنوية بالاضافة الى عمل خصم 4% نظير عدم تحمل شركة الشمس للأسكان والتعمير مصاريف تسويق ومبيعات تلك الوحدات. وجاءت الموافقة من الجمعية العامة بالإجماع على التصريح لمجلس الادارة بإبرام عقود معاوضة مع الشركة القابضة للتشييد والتعمير وذلك من خلال الحصول على وحدات سكنية بمشروع الشركة بالعاصمة الادارية مقابل حصتها في الأرباح عن عام 2020.

ب- الأثار الإقتصادية لتفشى فيروس كورونا المستجد كوفيد (19) على القوائم المالية

خلال الربع الأول من عام 2020، تعرضت جمهورية مصر العربية والعالم أجمع لتفشى فيروس كورونا المستجد كوفيد (19)، مما أثر سلبيا على القطاعات الإقتصادية بوجه عام وسوف يؤدي ذلك إلى إنخفاض ملموس في الأنشطة الإقتصادية خلال الفترات القادمة لذا فمن المحتمل أن يكون للأحداث المشار إليها تأثير جوهري على عناصر الأصول والإلتزامات والقيمة الإستردادية لها وكذا نتائج أعمال الشركة وتدفقاتها النقدية خلال الفترات القادمة، وحيث أن هذه الأحداث أصابت جمهورية مصر العربية في نهاية الربع الأول من عام 2020 لذا فإنه يتعذر في الوقت الراهن تحديد حجم هذا التأثير على الأصول والإلتزامات ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية المدرجة بالقوائم المالية الحالية للشركة، حيث يعتمد حجم تأثير الأحداث المشار إليها على المدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها إنتهاء هذه الأحداث وما يترتب عليها من أثار، هذا وسوف تقوم الشركة خلال الفترات القادمة بتحديد تأثير هذه الأحداث على وضعها الإقتصادي ومركزها المالى ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية الحالية والمستقبلية وتأثير هذه الأحداث على القيمة الإقتصادية للشركة مع قياس أى إضمحلال في الأصول أو أية إلتزامات إضافية وفقا لمعايير المحاسبة المصرية.

ج- الحرب الروسية الاكرانية:

اندلعت خلال الربع الأول من العام المالى 2022 حرب بين دولتي روسيا وكرانيا كان ولايزال لها أثارا اقتصادية على العالم أجمع، مما أدى إلى ضغوط تضخمية وصاحب ذلك ارتفاع في سعر الدولار الأمريكى مقابل الجنيه المصرى، هذا ولم يتضح بعد موقف هذه الحرب بصورة نهائية، ولم تتحدد أثارها على الإقتصاد المصرى بصفة عامة وعلى نشاط الشركة بصفة خاصة حتى تاريخ صدور هذا المركز المالى.

37- أرقام المقارنة

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

## بيان بالموقف القانوني

أولاً : القضايا المتداولة بالقطاع القانوني :-

عدد ( ٩٤ ) دعوي .

ثانيا : الدعوى الخاصة بشركة الشمس بيراميدز :-

الدعوي رقم ١٩٤٠٥ لسنة ٢٠٠٧ تعويضات جنوب القاهرة مقامة من الشركة ضد شركة الشمس بيراميدز والخاصة بالمطالبة بتعويض بمبلغ ٥٨٨٨٠٠٠ دولار أمريكي عن حق الشركة - الشمس للإسكان والتعمير - في ٥٨٨٨٠ سهم من أسهم شركة الشمس بيراميدز ، مع حفظ حقها في الأسهم الباقية والبالغ عددها ١١٢٠ سهم وحكم فيها بجلسة ٢٠٢٢/٣/٣١ بسقوط الحق بالتقادم الثلاثي وعدم قبول الدعوي الفرعية ، وهذا الحكم تم استئنافه ومقيد برقم ٦٦١٧ لسنة ١٣٩ ق ومحدد لنظره جلسة ٢٠٢٣/٢/٢٢ للمفردات .

ثالثاً : الأحكام التي تم تنفيذها خلال عام ٢٠٢٢ بعدد ١٧ حكم بينها الأتي :-

- ١- بتاريخ ٢٠٢٢/١/٥ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ١٤٢ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة النصر للأعمال المدنية وذلك نفاذاً للحكم رقم ١١٤١ لسنة ٢٠١٩ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ٢- بتاريخ ٢٠٢٢/١/٥ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ١٥٦ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة النصر للأعمال المدنية وذلك نفاذاً للحكم رقم ١١٤٠ لسنة ٢٠١٩ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ٣- بتاريخ ٢٠٢٢/١/١٣ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٨٣٧ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة للمرحومة / مآثر السيد توفيق وذلك نفاذاً للحكم رقم ١١٣٠٦ لسنة ١٣٥ استئناف عالي القاهرة .
- ٤- بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٤٥ بالعقار رقم ٢٢ شارع عدلي والتي كانت مستأجرة للمرحوم / محمد فاروق شفيق وذلك نفاذاً للحكم رقم ١٢٦٧٨ لسنة ٢٣ ق استئناف عالي القاهرة مأمورية شمال .
- ٥- بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٥١ بالعقار رقم ٢٢ شارع عدلي والتي كانت مستأجرة لشركة أطلس بالورق وذلك نفاذاً للحكم رقم ٦٧٣ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ٦- بتاريخ ٢٠٢٢/٢/١٤ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٥٥٦ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لصندوق دعم صناعة الغزل والمنسوجات وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٤٣ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ٧- بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١٢ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٦٣٧ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة مصر أبو ظبي للاستثمارات وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٧ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .



- ٨- بتاريخ ٢٠٢٢/٦/١٩ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ١٠٤٤ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لصندوق دعم صناعة الغزل والمنسوجات القطنية وذلك نفاذاً للحكم الصادر في الدعوي رقم ٥٤٢ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ٩- بتاريخ ٢٠٢٢/٦/٢٩ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٤٠٥ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا ٢٦ أ شارع شريف والتي كانت مستأجرة للشركة العربية للمنتجات الورقية " كارمن " وذلك نفاذاً للحكم الصادر في الدعوي رقم ٣٠١ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ١٠- بتاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٥ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٣ بالدور الأول بالعقار رقم ٥ شارع قصر النيل والتي كانت مستأجرة لشركة المحاريث والهندسة وذلك نفاذاً للحكم الصادر في الدعوي رقم ٢٠١ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ١١- بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٤ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٦١٥ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة للممثل القانوني لاتحاد الصناعات المصرية وذلك نفاذاً للحكم الصادر في الاستئناف رقم ١٨١٥ لسنة ١٣٨ ق استئناف عالي القاهرة .
- ١٢- بتاريخ ٢٠٢٢/٨/١٠ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٦١٣ بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة للممثل القانوني لصندوق دعم صناعة الغزل والمنسوجات القطنية وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٣٦ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ١٣- بتاريخ ٢٠٢٢/٨/٢٨ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٣٧٨ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة المحاريث والهندسة وذلك نفاذاً للحكم رقم ٢٣١ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ١٤- بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/١٩ تم التنفيذ الجبري وتحصيل مبلغ وقدره ( ١٣٥٠٠ جنيه ) المحكوم به لصالح الشركة ضد السيد / محمد عبد العزيز السيد سلامة قيمة المبلغ المتبقي من الأقساط المستحقة علي الشقة رقم ٤١ بالعقار رقم ٩٣ شارع القصر العيني وذلك نفاذاً للحكم رقم ٤٩٢ لسنة ٢٠٢٠ مدني مستأنف جنوب القاهرة كلي جنوب القاهرة .
- ١٥- بتاريخ ٢٠٢٢/١١/٢٧ تم التنفيذ الودي واستلام الشقة رقم ٧ بالعقار رقم ٥ شارع قصر النيل والتي كانت مستأجرة للممثل القانوني للشركة العربية للأساسات والمندمجة بشركة النصر العامة للمقاولات " حسن علام " وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٥ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ١٦- بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٧ تم التنفيذ الجبري واستلام الشقة رقم ٤٤٤ بالدور الرابع بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا والتي كانت مستأجرة لشركة الكراكات المصرية وذلك نفاذاً للحكم رقم ٤٤٩ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة .
- ١٧- بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/١٨ تم التنفيذ الودي واستلام كامل الدورين الثاني والثالث بالعقار رقم ٢٢ شارع عدلي والذي كان مستأجراً للجهاز المركزي للمحاسبات وذلك نفاذاً للحكم رقم ٥٥ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي القاهرة الجديدة .

### ثالثاً : الأحكام الجارية تنفيذها :-

- ١- الحكم رقم ٣٠٨٣ لسنة ٢٠٠٩ مدني مستأنف شمال القاهرة الابتدائية الصادر بجلاسة ٢٠١٨/٢/٢٤ ضد السيد / محمد علي حسين والقاضي بالغاء حكم أول درجة والقضاء مجدداً بفسخ عقد البيع الابتدائي الخاص بالشقة رقم ٦٠٤ بالعمارة رقم ١١ بمشروع الشركة بمدينة نصر لإدخال المساحة الخالية وضمها للشقة المشتراه للمدعي عليه .
- ٢- الحكم رقم ٨٣٦ لسنة ٢٠١٢ مدني كلي الخانكة الصادر بجلاسة ٢٠١٨/١/٣٠ ضد السيد / محمد عبدالمنعم سليمان والقاضي بقبول الدعوي الخاصة بفسخ عقد البيع الابتدائي للمحل رقم ٣ بالعمارة رقم ٩ بمشروع الشركة بمدينة العبور ، وأصبح هذا الحكم نهائياً وتم الحصول علي الصيغة التنفيذية والشركة في طريقها للتنفيذ واستلام الوحدة .
- ٣- الحكم رقم ٣٧١ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد رئيس مجلس الدولة بصفته والصادر بجلاسة ٢٠٢٠/١١/٢٨ والقاضي بإنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقتين رقمي ١٤ ، ١٥ بالعقار رقم ٩٣ شارع القصر العيني نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضي بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم الإعلان بها والملف بالدراسة الأمنية .
- ٤- الحكم رقم ٢٩٩ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لنقابة المهن الرياضية والصادر بجلاسة ٢٠٢١/٣/٣٠ والقاضي بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٢٧ بالعقار رقم ٩٣ شارع القصر العيني نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضي بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١  
تم استخراج الصيغة التنفيذية وجاري إعلانها .
- ٥- الحكم رقم ٢٨٣ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات القاهرة الجديدة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني للجهاز المركزي للمحاسبات والصادر بجلاسة ٢٠٢١/٥/٢٧ والقاضي بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٨ بالعقار رقم ٣٤ شارع عبد الخالق ثروت نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضي بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .  
تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم واستلام مستندات التنفيذ .
- ٦- الدعوي رقم ٣٨٥٥ لسنة ٢٠١٦ مدني كلي شمال القاهرة المقامة من الشركة ضد السيدة / أمل سمير محمود محمد والصادر بجلاسة ٢٠١٩/٢/٢٣ والقاضي بفسخ عقد البيع الابتدائي الخاص بالمحلين رقمي ١٩ ، ٢١ بالعمارة رقم ١١ بمشروع الشركة بمدينة نصر - مرحلة أولى - لمخالفة بنود العقد بتوسيع مباني المحلين وإلزام الشركة برد الثمن المدفوع  
تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم واستلام مستندات التنفيذ وتم إعلان الحكم واستلامه وجاري استكمال الإجراءات .
- ٧- الحكم رقم ٥٤٠ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لصندوق دعم صناعة الغزل والمنسوجات والصادر بجلاسة ٢٠٢١/٦/٢٤ والقاضي

بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٥٧٨ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضي بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم إعلانها وتقديم جميع مستندات التنفيذ بالمحكمة والملف أمام قاضي التنفيذ للعرض وتحديد ميعاد للتنفيذ .

٨- الحكم رقم ١٤٤٤ لسنة ٢٠٢٠ إيجارات كلي جنوب القاهرة المقامة من الشركة ضد الممثل القانوني لرابطة مأموري الضرائب العامة والصادر الحكم بجلسة ٢٠٢١/٦/٢٤ والقاضي بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ١٠٣ بالدور الأول بالجناح البحري بعمارة الإيموبيليا عملاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضي بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة رقم ١٨ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم وتم إعلانها وتقديم جميع مستندات التنفيذ بالمحكمة والملف أمام قاضي التنفيذ للعرض وتحديد ميعاد للتنفيذ .

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

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

١٠- الحكم رقم ٣٠٨٦ لسنة ٢٠١٤ مدني كلي جنوب القاهرة الصادر بجلسة ٢٠١٨/٣/٢١ ضد الممثل القانوني لشركة الصباح للتنمية والقاضي بإلزامها بأن تؤدي للشركة مبلغ ١٠٠٠٠٠ جنية وأن تعيد العين إلي ما كانت عليه وقت التعاقد وإزالة المخالفات التي ارتكبتها الشركة المدعي عليها بالشقة رقم ٣٦٨ بالدور الثالث بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا التي أحدثت تلفيات بالشقتين رقمي ٢٦٨ ، ١٦٨ نتيجة استمرار تسرب المياه من الحمامات المخالفة وإعادة الحالة إلي ما كانت عليها قبل ذلك .

تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم إعلانها والملف بالدراسة الأمنية .

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

تم استخراج الصيغة التنفيذية وتم إعلانها والملف بالدراسة الأمنية .

١٢- الحكم رقم ١٩٢٧ لسنة ٢٠١٨ مدني كلي ٦ أكتوبر المقامة من الشركة ضد السيد / محمد عثمان منصور مصطفى والصادر بجلسة ٢٠١٨/١١/٢٦ والقاضي بفسخ عقد البيع الخاص بالشقة رقم ٩ بالدور الرابع بالعمارة رقم ١٢ بلوك ٢٥٠٠٩ بمشروع جاردينيا ٦ أكتوبر .

تم استخراج الصيغة التنفيذية من الحكم الابتدائي ومقيدة برقم ١٤٢٧ لسنة ٢٠٢٢ وكذا سحب مستندات التنفيذ ( صورة رسمية من الدعوي - صورة رسمية من العقد )

١٣- الحكم رقم ١٣٣٢ لسنة ٢٠١٧ مدني كلي دمياط المقامة من الشركة ضد السيد / حامد طه أحمد ضيف والصادر بجلسة ٢٩/٥/٢٠١٨ والقاضي بفسخ عقد البيع الخاص بالشقة رقم ٣٠٢ بالعمارة رقم ٨٢٠٥ بمشروع الشركة بمدينة المعراج مرحلة ثانية لعدم سداد الأقساط .

تم استخراج صورة رسمية من الحكم رقم ١٠٥٠ لسنة ٥٠ ق استئناف المنصورة - مأمورية دمياط لجيزة المقام من المشتري ضد الشركة استئنافاً للحكم موضوع التنفيذ والمقضي فيه بجلسة ٩/٥/٢٠٢٢ باعتبار الاستئناف كأن لم يكن .

١٤- الحكم رقم ٩٧٠ لسنة ٢٠١٩ إيجارات شمال القاهرة المقامة من الشركة ضد السيد / عبد الهادي كمال المهدي عمارة والصادر بجلسة ١٨/١/٢٠٢٢ والقاضي بقبول دعوي الشركة الخاصة بطرد المدعي عليه من الجراج الكائن أسفل العقار رقم ٩٥ شارع السيد الميرغني بمصر الجديدة لعدم رغبة الشركة في تجديد العقد مرة أخرى .

تم استخراج الصورة التنفيذية من الحكم وكذا استلام صورة رسمية من صحيفة الدعوي وجاري استكمال الإجراءات وجاري استكمال الإجراءات .