



جدول أعمال الجمعية العامة العادية

لشركة الشمس للإسكان والتعمير

٢٠٢٣/٣/٢٩

أولاً : عرض تقرير مجلس الإدارة عن نشاط ونتاج أعمال الشركة عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٢/١٢/٣١. وكذا تقرير حوكمة الشركة عن عام ٢٠٢٢ وتقرير مراقب الحسابات عليه.

ثانياً : عرض تقريرى : إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير (الجهاز المركزي للمحاسبات) ومراقب حسابات الشركة (مكتب زروق والسلوى وشركاه) على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ ورد الشركة عليه.

ثالثاً : التصديق على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

رابعاً : إبراء ذمة وإخلاء طرف السادة / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب وأعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

خامساً : التصديق على حساب توزيع الأرباح المقترح للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ .

سادساً : تحديد بدلات الحضور ومقابل الانتقال للسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة للعام المالي ٢٠٢٣ .

سابعاً : النظر في تجديد تعيين مراقب الحسابات للعام المالي ٢٠٢٣ وتحديد أتعابه .

ثامناً : إحاطة الجمعية العامة بالتغيرات التى طرأت على تشكيل مجلس الإدارة.

تاسعاً : تفويض مجلس الإدارة فى الموافقة على التبرعات طبقاً للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

رئيس الجمعية العامة

م.د

" محمد أحمد الديب "

شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١
٢٦ ش شريف عمارة الإيموبيليا - القاهرة - سجل تجارى ٥٨٤١٣ القاهرة
رأس المال المصدر والمدفوع ٢٢١ / ٨٧٥ مليون جنيه - رأس المال المصرح به ٥٠٠ مليون جنيه

دعوة لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية (إخطار أول)

يتشرف السيد الدكتور المهندس / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب للشركة بدعوة السادة المساهمين لحضور إجتماع الجمعية العامة العادية المقرر انعقادها في يوم ٢٩/٣/٢٠٢٢ الساعة الثالثة عصراً - ٢٦ ش شريف عمارة الإيموبيليا - القاهرة.

أولاً: عرض تقرير مجلس الإدارة عن نشاط ونتاج أعمال الشركة عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وكذا تقرير حوكمة الشركة عن عام ٢٠٢٢ وتقرير مراقب الحسابات عليه.

ثانياً: عرض تقريرى إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير (الجهاز المركزى للمحاسبات) ومراقب حسابات الشركة (مكتب زروق والسلاوى وشركاه) على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ ورد الشركة عليه.

ثالثاً: التصديق على القوائم المالية للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ وابعاً: إبراء ذمة وإخلاء طرف السادة / رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب وأعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي المنتهى في ٢٠٢٢/١٢/٣١.

خامساً: التصديق على حساب توزيع الأرباح المقترح للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٢/١٢/٣١ سادساً: تحديد بدلات الحضور ومقابل الانتقالات لسادة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والسادة أعضاء اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة للعام المالي ٢٠٢٣.

سابعاً: النظر في تجديد تعيين مراقب الحسابات للعام المالي ٢٠٢٣ وتحديد آتباعه. ثامناً: إحاطة الجمعية العامة بالتغيرات التى طرأت على تشكيل مجلس الإدارة.

تاسعاً: تفويض مجلس الإدارة فى الموافقة على التبرعات طبقاً لقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١.

يرجاء إعلام السادة المساهمين عن حضورهم عن الجمعية العامة بفتح

أولاً: لكل مساهم الحق فى حضور اجتماع الجمعية العامة العادية بطريق الاصاله أو إتابة مساهم آخر عنه من غير أعضاء مجلس الإدارة ويشترط لصحة الإتابة أن يكون بتوكيل كتابى خاص.

ثانياً: يتعين لحضور الجمعية تسليم كشف حساب يفيد تجميد الأسهم يفرض حضور الجمعية قبل تاريخ انعقاد الجمعية بثلاثة أيام عمل على الأقل وذلك من أحد أمناء الحفظ المعتمدين .

ثالثاً: أى استفسارات عن موضوعات جدول الأعمال تقدم إلى إدارة الشركة باليد أو بالبريد المسجل قبل انعقاد الجمعية بثلاثة أيام على الأقل على العنوان أعلاه ولا يجوز المداولة فى غير المسائل المدرجة فى جدول الأعمال وفقاً لنص المادة ٢٠٧ من اللائحة التنفيذية من القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ .

رابعاً: المستندات المطلوبة طبقاً للمواد (٢١٩، ٢٢٠، ٢٢١) من اللائحة التنفيذية للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ وتقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية والإيضاحات المتممة لها وتقارير السادة مراقبي الحسابات وكذا المسائل المطروحة على الجمعية للاطلاع الخاص خلال مواعيد العمل الرسمية بمقر الشركة الرئيسى بالعنوان أعلاه .
يرجاء الحضور قبل الميعاد بساعة ..
والله ولى التوفيق

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

د. م / محمد احمد الدينب

رئيس الجمعية العامة



شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١

٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة

مكتب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

السيد الأستاذ / رئيس مجلس إدارة البورصة المصرية

تحية طيبة ... وبعد،،،

يشرفني دعوة سيادتكم لحضور اجتماع الجمعية العامة العادية للشركة في تمام الساعة الثالثة مساء يوم الاربعاء الموافق ٢٩ / ٣ / ٢٠٢٣ وفقا لجدول الاعمال المعلن بجريدتى المال والبورصة يوم الاثنين الموافق ٦ / ٣ / ٢٠٢٣. وذلك بمقر الشركة الكائن بالدور الثالث عشر بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا ٢٦ شارع شريف بالقاهرة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

" محمد أحمد الديب "

رئيس الجمعية العامة

د.م /

مرفقات:

- جدول أعمال الجمعية العامة العادية.
- تقرير مجلس الإدارة عن نشاط ونتائج أعمال الشركة عن العام المالي ٢٠٢٢.
- القوائم المالية للشركة والإيضاحات المتممة لها عن العام المالي ٢٠٢٢.
- تقرير إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير (الجهاز المركزي لمحاسبة) ورد الشركة على التقرير.
- تقرير مراقب حسابات الشركة .
- تقرير حوكمة الشركة عن العام المالي ٢٠٢٢ وتقرير مراقب الحسابات عنه.



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
لأراضي البناء (حدائق الأهرام) والتي كان يرأسها
البرنس عباس حليم - شركة المباني الممتازة بالإسكندرية)
بدأت الشركة نشاطها العقاري بممارسة نشاط تاجير
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>نسعى 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 على احتياجات ومتطلبات العميل متضمنة كل ما هو جديد مع الحفاظ على هويتنا وتراثنا المعماري</p>	<p>الرسالة</p>
--	----------------

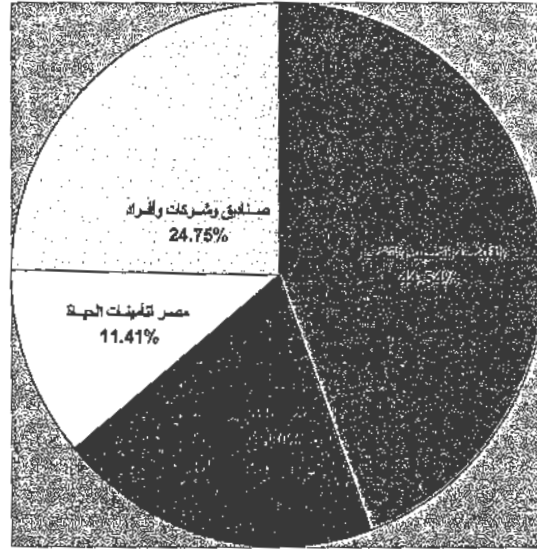
<p>التطوير</p> <p>الثقة</p> <p>الجودة</p> <p>العميل اولاً</p> <p>التمية المستدامة</p>	<p>القيم</p>
---	--------------

رأس المال للشركة :

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

هيكل الملكية :

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



تشكيل مجلس الإدارة:

٤ أعضاء	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
٢ عضو	شركة مصر للتأمين
١ عضو	شركة مصر لتأمينات الحياة
١ عضو	عضو مجلس إدارة من ذوى الخبرة

مجلس الإدارة في ٢٠٢٣/١٢/٣١:

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

التغيرات التي طرأت على مجلس إدارة الشركة خلال العام المالي ٢٠٢٢:

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

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 والأسعار 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 ، وقد روعى في التصميم المعمارى 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 اجتماعى 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 وجارى حالياً إستخراج تراخيص البناء للبدء في التنفيذ الفعلى للمشروع ، وتم الاستعانة بمطور عقارى سيتولى أعمال التنفيذ والتسويق للمشروع

أداء مجلس الإدارة خلال العام المالي ٢٠٢٢

تكمن أهمية مجلس الإدارة فيما له من تأثير كبير على الشركة إذ شهد مجلس الإدارة هذا العام جهداً مميزاً باستمراراً لمسيرة المجلس في قيادة الشركة لمواكبة التطور السريع والمنافسة الشرسية 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 البشري والإقتصادي من خلال الإجتماعات والمناقشات لإتخاذ القرار المناسب ولما له من إنعكاسات إيجابية على نتائج الأعمال وقد تحقق هذا بعون وفضل من الله .

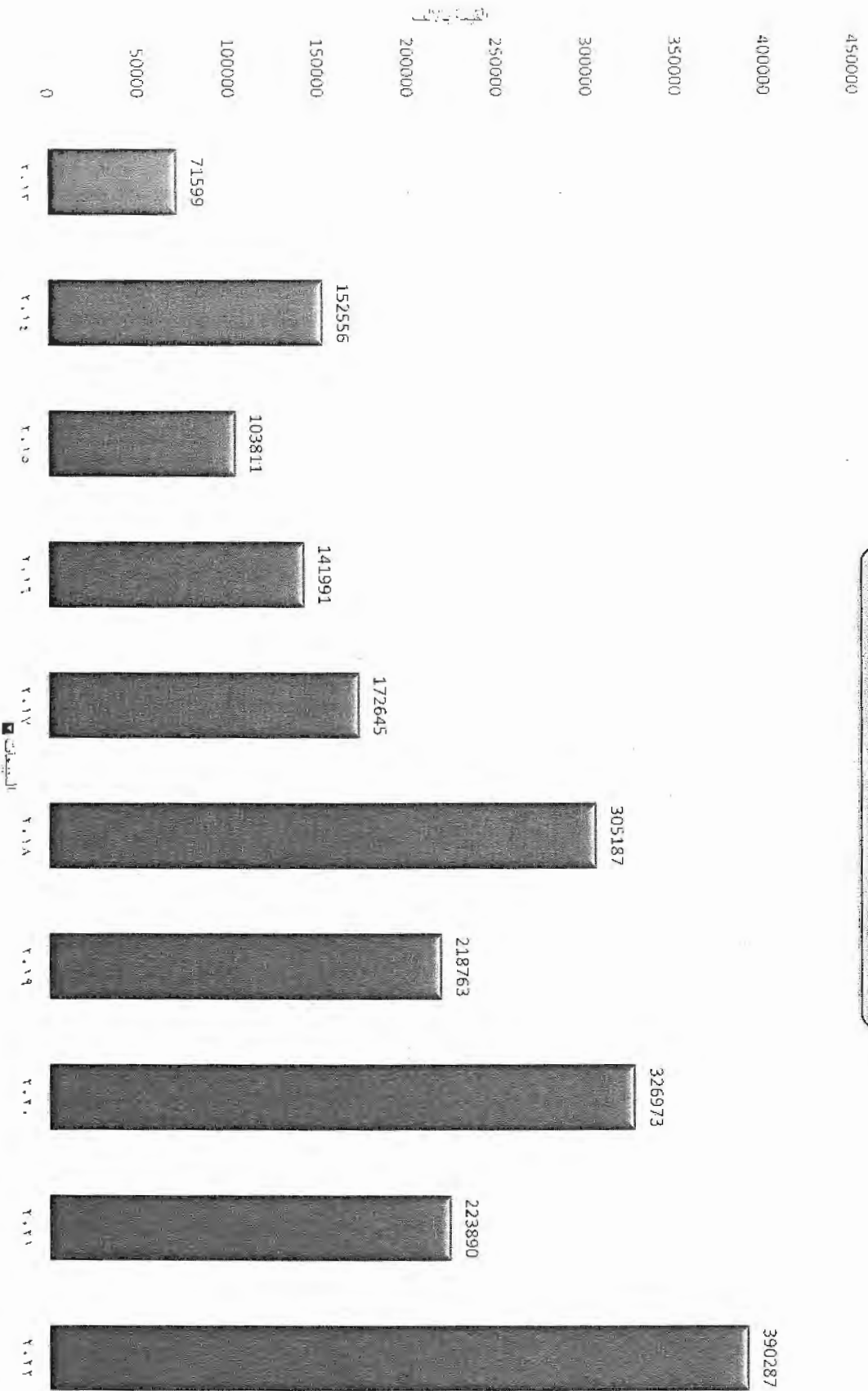
- من خلال العمل على تحقيق أهداف ونتائج الشركة .
- حماية حقوق المساهمين وتنميتها على المدى الطويل .
- الإرتقاء بالعنصر البشري ورفع مستوى كفاءة العاملين من الأداء
- رسم الأهداف الإستراتيجية للشركة ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل للشركة .
- الإجتماعات القانونية والدورية للمجلس لمتابعة الأعمال التنفيذية وإستعراض 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

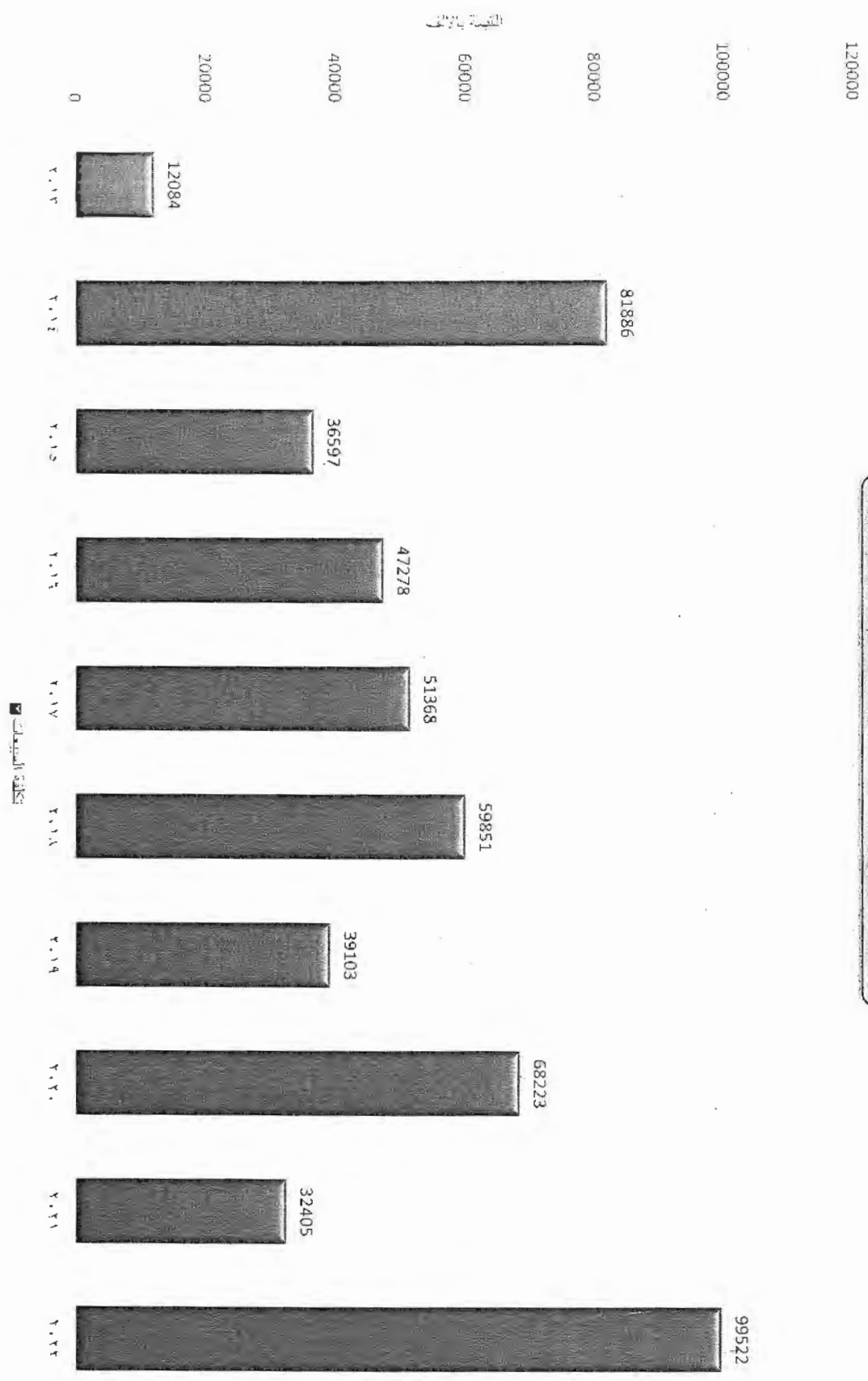
- بلغت قيمة الأرباح قبل الضريبة ٢٠٤,١٦٥ مليون جنيه مقارنة بالعام الماضي والبالغ ١٠٨,٢٦٤ مليون جنيه بنسبة ارتفاع قدرها ٨٨ % وذلك نتيجة إلى ارتفاع المبيعات هذا العام مقارنة بالعام السابق حيث بلغ عدد الوحدات المباعة خلال عام ٢٠٢٢ عدد (٣١١) وحدة بمشروع جارونيا مقابل (١١١) وحدة بالعام الماضي .
- ارتفاع مجمل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

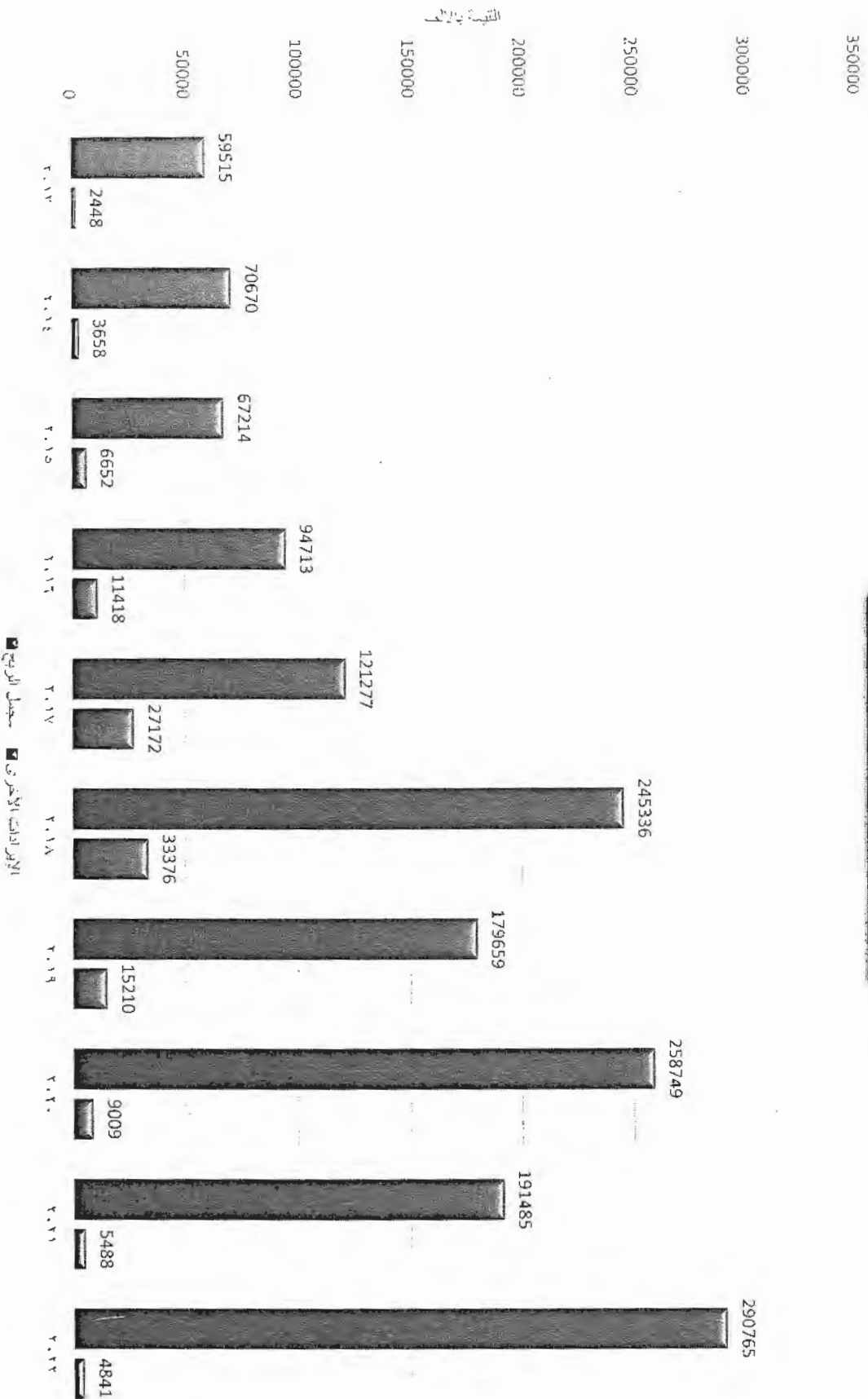


تكاليف المبيعات ومصروفات النشاط

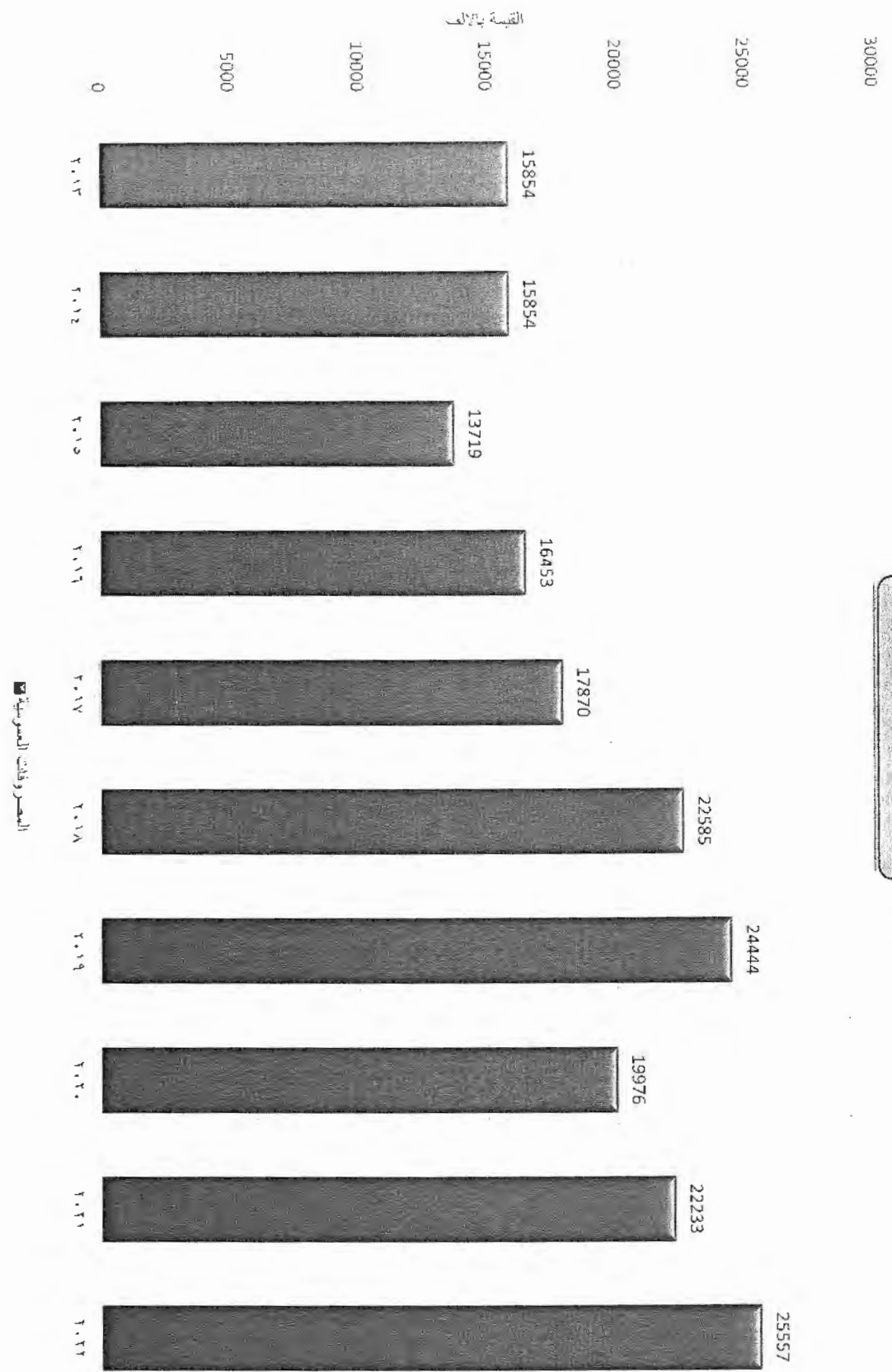


الأرقام

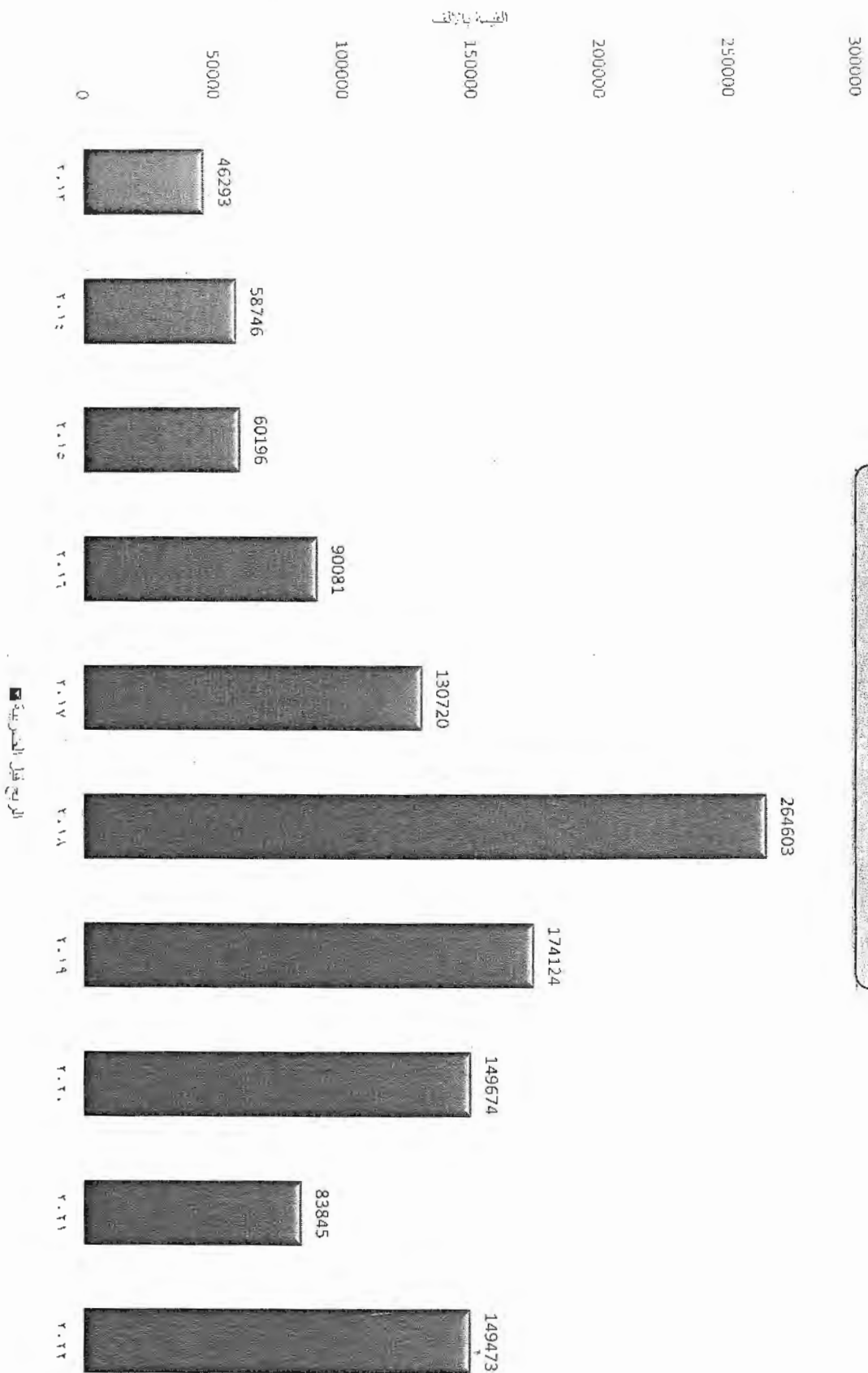
مجموع الربح / الإيرادات الأخرى



المصروفات العمومية

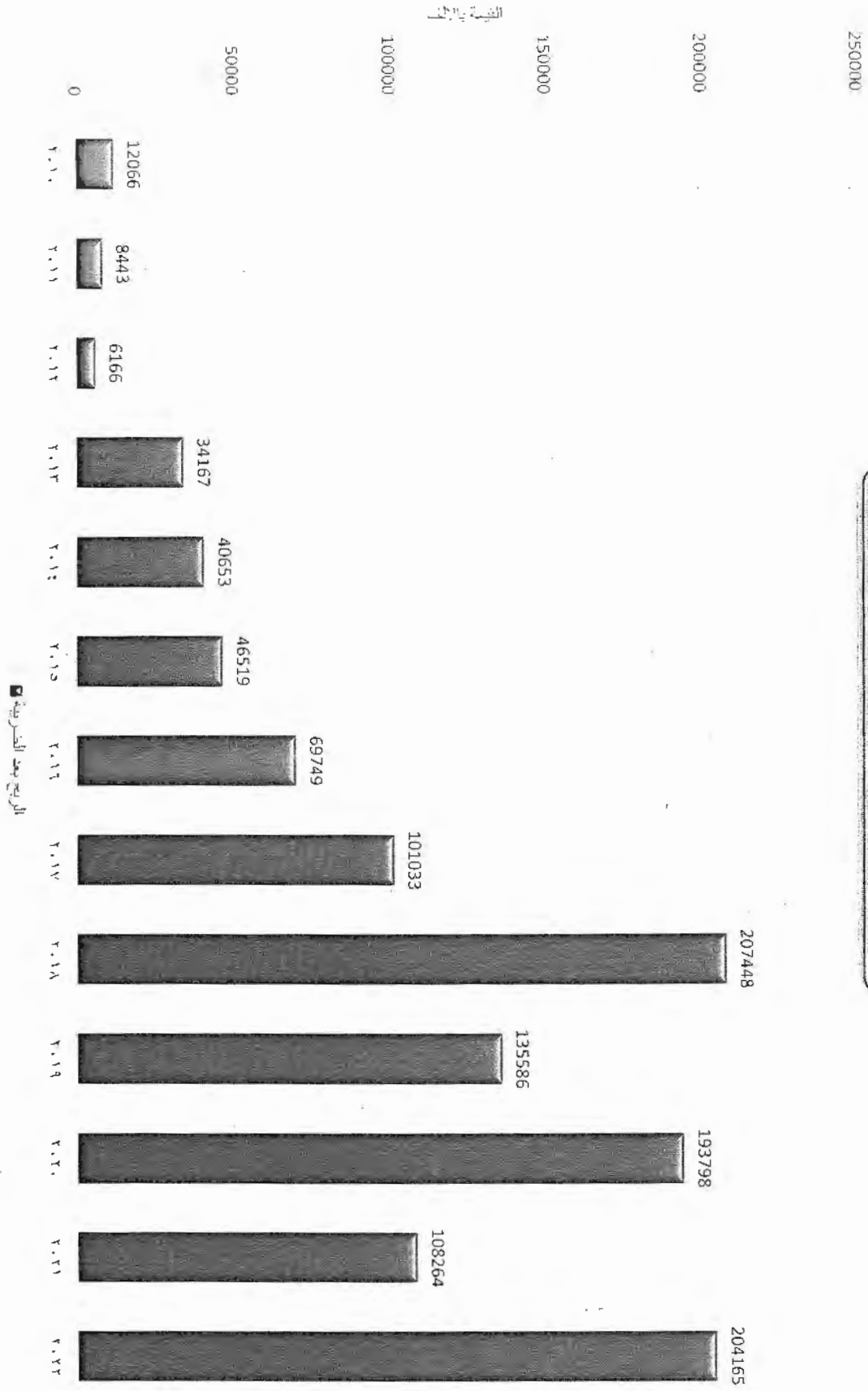


التطور في صافي الأرباح قبل الضريبة

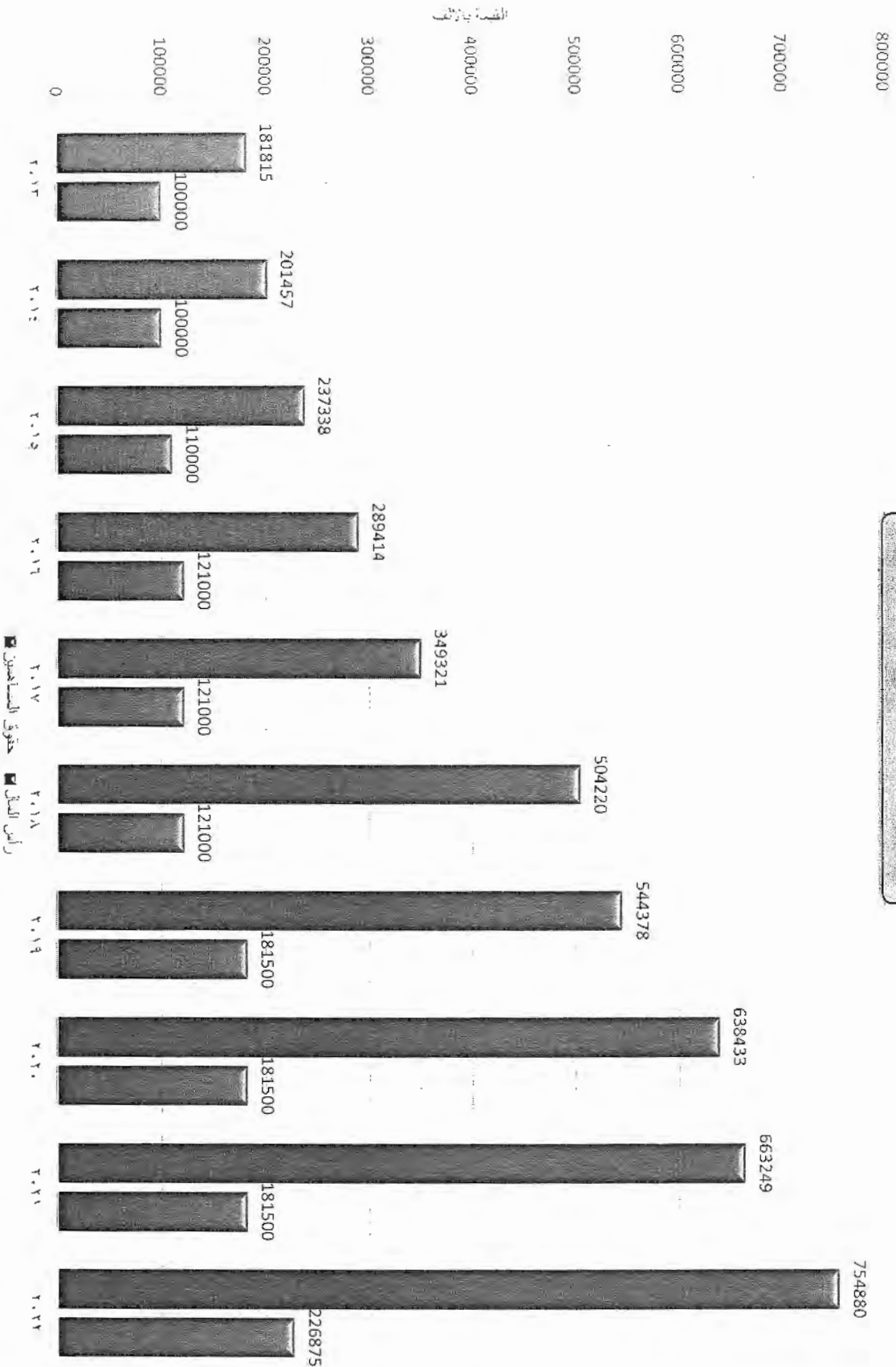


الربع قبل الضريبة

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 ٦٤٩,٣٤٧ 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 ^٢)
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	٣٤, ٣٢ 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) للعقارات 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 كالاتي :-

رقم الوحدة	العمارة	القيمة الايجارية
٧٠١	عمارة الایموبلیا	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	٤,٦٠٨,٠٠٠
	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^٢ مسطحات ادارية - 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 أسماء 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 باللاسلكى : 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 اللاسلكى 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 .

- عمالتي (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 و٤ 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 ١٢٦ 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 المنيرة 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 متكاملأً 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 وجوار مول العرب ويحد الموقع من الجهة الشمالية طريق بعرض ١٨م والجهة الشرقية طريق بعرض ٢٨ م ويحد الموقع من الجهة القبليية طريق بعرض ٢٨ 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 وأرضى 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 سيل الإقامة لملاك المشروع .

تم الإنتهاء من تنفيذ عدد ٢٢٢ عمارة كاملة المرافق والخدمات .

وتم التنفيذ بمعرفة " شركات قطاع الأعمال العام "

- مصر للأسمنت 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 لإقامة مشروع متكامل سكني تجاري وفقا لاشتراطات الصادرة من شركة العاصمة الإدارية للتنمية العمرانية البالغ مساحتها الكلية حوالي (٣٧,٧٦) فدان (١٥٨٦١٨,٦ م^٢) Gross Area وذلك لإقامة 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 ٣١ 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 م^٢ - ٥٨٠٨ م^٢) .
- عدد (٢) مول مختلط (تجارى - سكنى - إدارى) بمساحة (٦٦٢٣ م^٢ - ٤٥٠٧ م^٢) .
- عدد (١) مول إداري بمساحة (٣٦٨٠,٦٠ م^٢) .
- عدد (١) مركز طبي بمساحة (٤٤٠٥,٨٥ م^٢) .
- عدد (١) محطة خدمة سيارات (٣١٠٣,٢٢ م^٢) .

المساهمة في الشركات

(إستثمارات متاحة للبيع)

شركة التعمير

شركة خاضعة لأحكام قانون الاستثمار تأسست هذه الشركة عام ١٩٧٦

رأس المال المصرح به ٣٠٠ مليون جنيه

رأس المال المصدر ٦٥٠١٣٤٩٠ جنيه بقيمة أسمية 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 تقريبا.

تمتلك شركة التعمير السياحي فندق شتاينجنبرجر (موفنبيك الهرم سابقاً) مستوى

خمس نجوم على مساحة ٤٧٠٠٠ م^٢ 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 والاستثمار ، تم الاتفاق مع بنك مصر والشركة لتسوية القرض مقابل الأرض الفضاء " جنوب الفندق " وتسوية الدين وتوقيع العقد وتسليم الأرض لبنك 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 وهي 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 وهي 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 المالي ٢٠١٧ ، ٢٠١٨ بمبلغ ٦٤٥٦٢٩٤ جنيه و(النقص) للعام المالي ٢٠١٩ بمبلغ ٣٩١٣٩٣ وكذلك النقص بمبلغ ٥٣٦٢٨٧ جنهما عن العام المالي ٢٠٢٠ ، وتم زيادة الاستثمار بمبلغ ٢٠٣٧٠٩٧ جنهما عن العام المالي ٢٠٢١ ، وتقييم استثمارات الشركة في شركة ريل ماركتنج بطريقة حقوق الملكية طبقاً للمعيار المحاسبي .

شركة الشمس للإسكان والتعمير
Al-Shams Company for Housing and Urban Development



شركة الشمس للإسكان والتعمير

شركة مساهمة مصرية

القوائم المالية

عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي في 2022-12-31

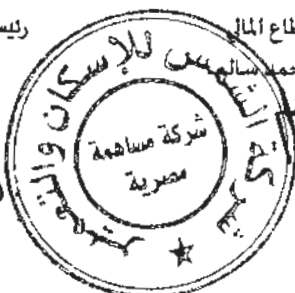
(المبالغ بالجنه مصري)		رقم الإيضاح	بيان
2021-12-31	2022-12-31		
<u>الأصول</u>			
<u>الأصول غير المتداولة</u>			
3 195 883	2 557 941	(4)	الأصول الثابتة (بالصافي)
42 577	33 072	(6)	أصول غير ملموسة - بالصافي
1 200 814	1 175 423	(5)	إستثمارات عقارية. بالصافي
69 149	69 149	(7)	إستثمارات مالية محتفظ بها
7 152 520	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 آذون خزانه
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)	إحتياطات
(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		دائنتو توزيعات
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

M. Ahmed



المشرف علي القطاع المالي

محاسب / احمد سالمين

Ahmed Salem

مدير عام الحسابات

محاسب / عمرو حليم

Amr Helwan

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)	المبيعات وإيرادات النشاط
153 673 999	390 287 162		المبيعات وإيرادات النشاط
70 216 019	-		أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة قطع شيكات)
<u>223 890 018</u>	<u>390 287 162</u>		مجموع المبيعات وإيرادات النشاط
			<u>يخصم :-</u>
32 405 262	99 521 898	(25)	تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط
<u>191 484 756</u>	<u>290 765 264</u>		مجموع الربح
			<u>يضاف / يخصم :-</u>
5 487 944	4 841 408	(26)	إيرادات أخرى
1 764 100	2 037 097		إيرادات من شركات شقيقة
-	418 489		إيرادات أوراق مالية متاحة للبيع
-	2 285		فروق تقييم عملة
(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		نسب السهم الاساسي من صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

محمد



عمر

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
<u>83 844 922</u>	<u>149 473 437</u>	إجمالي الدخل الشامل للفترة

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

Handwritten signature

Handwritten signature



قائمة التغير في حقوق المساهمين
من التغير المالية المسهية في 31/12/2022

الإجمالي	صافي ارباح التغير	التأثير القابل للتوزيع	تحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرسلة	الاحتياطات المالية الخاصة بالمع	إجمالي تقييم مقروءات	إجمالي رأسمال	إجمالي عام	إجمالي التنازل	الاحتياض القانوني	الإجمالي القانوني	رأس المال	الرصيد في 2021/12/31	الرصيد في 2022/12/31	التعليق
638 433 707		149 674 533		56 409 327	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	49 903 931	7 483 727	46 664 932	181 500 000	الرصيد في 2021/12/31	الرصيد في 2022/12/31	المعدل المؤقتات المحول الكوارج المرسلة محقق زيادة رأس المال لتغيرات ارباح مرسلة توريدات ارباح إجمالي الدخل الضال
(2 674 718)		(14 907 494)		32 777 439											
(26 554 840)		(32 777 239)													
83 844 923	83 844 923	(56 554 840)		(2 474 718)											
663 261 072	83 844 923		45 375 000	96 711 848	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	57 386 646	53 948 659	181 500 000	الرصيد في 2022/12/31			
الإجمالي	صافي ارباح التغير	التأثير القابل للتوزيع	تحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرسلة	الاحتياطات المالية الخاصة بالمع	إجمالي تقييم مقروءات	إجمالي رأسمال	إجمالي عام	إجمالي التنازل	الاحتياض القانوني	الإجمالي القانوني	رأس المال	الرصيد في 2022/12/31	الرصيد في 2022/12/31	التعليق
4,63 249 072		83 844 923	45 375 000	96 711 848	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	57 386 646	4 192 246	53 948 659	181 500 000	الرصيد في 2022/12/31	الرصيد في 2022/12/31	المعدل المؤقتات المحول الكوارج المرسلة المستفيد من الأرباح المرسلة توريدات ارباح ارباح زيادة رأس المال (إسهم مجانية) إجمالي الدخل الضال
(18 590 574)		(8 384 492)		36 208 374											
(39 132 060)		(39 208 371)		(18 590 574)											
(39 132 060)		(39 208 371)		(18 590 574)											
149 473 437	149 473 437		(45 375 000)									45 375 000			إسهم مجانية
754 839 075	149 473 437			114 329 645	(4 933 627)	145 622 058	523 535	3 270 028	61 578 894	58 140 905	226 872 000	الرصيد في 2022/12/31			الإحصاءات المرسلة من قبل الشركة العامة وقطاعها

Handwritten signature



Handwritten signature

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

(المبالغ بالجنه مصري)		
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
		<u>تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل</u>
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 وابعاء 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 شبكات مقطوعة
.	14 586 872	اعمال مشتركة
20 637 055	80 081 985	أعمال تامة بقرض البيع ، أعمال تحت التنفيذ
37 722 283	(167 302 002)	أقساط عملاء وأوراق قبض ، الحسابات المدينة
.	(34 938 380)	إستثمارات في أذون خزانة
(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>
(428 946)	(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 الإستثمارات الشقيقة
2 300 387		متحصلات من ايراد إستثمارات شقيقة
1 043 473	3 434 184	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :-</u>
(1933 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 آخر العام

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها للإسكان والتعمير

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 الرئيسي : 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 والالتزامات 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 وإفراضات قد تؤثر على قيم الأصول والالتزامات والإفصاح عن الأصول والالتزامات المحتملة في تاريخ القوائم المالية، وكذا قد تؤثر على قيم الإيرادات والمصروفات خلال العام وعلى الرغم من أن تلك التقديرات والإفراضات 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 والإفراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف 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 الالتزامات المالية بالأسعار الحالية التي يمكن أن تسوى بها تلك الالتزامات.

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 بالعملة الأجنبية

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

يتم إثبات المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام أسعار الصرف في تاريخ حدوث المعاملة .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ الميزانية، ويتم إدراج كافة فروق العملة بقائمة الدخل .
يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية بالعملة 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 انتقال	٥
كاميرات	٥
أثاث وتجهيزات	١٠

٣.٣. - الأصول غير الملموسة

تتمثل الأصول غير الملموسة في الأصول 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 التغيير 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 (أراضي أو مباني أو كليهما) التي تم الحصول عليها ومحتفظ بها بغرض إعادة البيع للحصول على أرباح رأسمالية ناتجة عن التغيير الموجب في القيمة العادلة أو لتحقيق عوائد أو كليهما معا , وليست للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة وتشمل الأراضي المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد في الوقت الحاضر ويتم الاثبات الاولي لتلك الاستثمارات بالتكلفة -تكلفة الاقتناء- في تاريخ الاقتناء أو 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

٥٠

مباني وإنشاءات

ولا تشمل تلك الاستثمارات العقارية اي عقارات محتفظ بها ومقتناه فقط بغرض التصرف اللاحق فيما في المستقبل القريب أو لتطويرها أو إعادة بيعها ضمن النشاط المعتاد للشركة علي ان يتم القياس اللاحق لتلك الاستثمارات العقارية التي يتولد عنها إيرادات في نهاية كل فترة مالية بالتكلفة مخصصا 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 , أو 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 للأراضي المخصصه للشركه لمباشره النشاط المعتاد والرئيسي للشركه وسواء تم البدء في اجراءات تسويقها ام لم يتم كما تشمل الاعمال الانشائيه واعمال المرافق والتكاليف غير المباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم تتحقق فيها محددات الاعتراف باليرادات 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 ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣.١٠. وحدات تامه معدده للبيع

تتمثل الوحدات التامه المعدده للبيع في الوحدات التي تقوم الشركه بانشاءها قبل البدء في اعمال تسويقها او البدء في انشاءها طبقا للمخطط العام وبالتوازي مع اجراءات تسويقها حيث يتم اثبات الوحدات التامه المعدده 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 المتر المربع 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 السيطره للعميل على ان يتم اعاده قياس تلك الوحدات بالتكلفة او صافي القيمة البيعية ايهما اقل.

٣.١١. أوراق القبض

تتمثل أوراق القبض في قيمه الشيكات المحدده بتواريخ الاستحقاق والتي حصلت عليها الشركه كادوات وفاء مقابل القيم التعاقدية للوحدات المتعاقد عليها ويتم الاعتراف الاولي لأوراق القبض بالقيمة العادله للمعامله وقت أبرام 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 لأوراق القبض باتباع سعر الفائده السوقية 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 حكمي 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 قيمة الالتزامات المحددة المقدار والمحددة تواريخ الاستحقاق والتي التزمت بها الشركة مقابل الحصول على اراضي لمزاولة نشاطها الرئيسي ويتم الاعتراف الاولي لتلك الالتزامات بالقيمة العادلة للاصول 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

تمثل 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 الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو انشاء أو انتاج الأصول الثابتة المؤهلة للرسملة وتحميلها على تكلفة تلك الأصول وتتوقف رسملة تلك الفوائد والعمولات إعتباراً من تاريخ صلاحية تلك الأصول للإستخدام.

هذا ويتم تحميل تكلفة الاقتراض 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 الاقتراض 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 الاقتراض.

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 .

٣,١٩. الموردون والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى

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

٣,٢٠. الاحتياطات

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 الاحتياطات فيتم تكوينها طبقاً لاحتياجات الشركة التمويلية وبناءً على قرار الجمعية العامة .

٣,٢١. الإيراد

- 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 أن عقد العميل يشمل أكثر 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 تحسين 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

فيها 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 وبالتزامات 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 لإيراد تلك الوحدة \ الأراضي عند نقطة من الزمن .

ويتم إثبات الإيراد من الوحدات والأراضي بالصافي بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدي للعملاء 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 بإستخدام 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 المصري 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 الأستحقاق.

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

ح - إيرادات أرباح رأسمالية :

يتم الاعتراف بالإيرادات عند إنتقال السيطرة المتعلقة بملكية البضاعة المباعة إلى المشتري وذلك عقد التاكيد 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 التصدير 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 المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

٣,٢٣. تكاليف الوحدات التامة

تتمثل تكاليف النشاط في القيمة والتكلفه المباشره وغير المباشره لكل من الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها بالاضافه الى التكاليف الانشائية والمر افق والتكاليف غير مباشره الاخرى المرتبطه باعمال الانشاءات حتى يتم تنفيذ الوحدة المتعاقد عليها على ان يتم ادراج اجمالي تكلفه العقد والمتمثله في الاراضي المتعاقد على تنفيذ وحدات عليها 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 وتكاليف 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 الوحدة 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 بينود 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 لتحقيق 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 سلبي 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 بإستخدام 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 في مجموعات في ضوء خصائص خطر الائتمان فإنه يتم إجراء اختبار الإضمحلال على مستوى كل مجموعة للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التى تشترك في نفس خصائص خطر الائتمان.

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

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

الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف الإستثمارات العقارية والمخزون والأصول الضريبية الموجلة (إن وجدت) في تاريخ كل قوائم مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر للإضمحلال.

ويتم الإعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية ، وتمثل الوحدة المولدة للنقد في 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 الإعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

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

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

يتم عكس أثر خسائر الإضمحلال اذا حدث تغيير في 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 في القيمة لم يتم الإعتراف بها.

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالجنيه المصرى ما لم 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 لمدة 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 إلتزامات فعلية في تاريخ المركز المالي.

٣.٢٩ . نصيب السهم من الأرباح

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

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

(تتبع المبالغ بالعملة المصرية ما لم يذكر خلاف ذلك)

4 الأصول الثابتة - بالعملة

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

بيان	أراضي	مباني	سيارات	مصاعد	حاسب آلي	كاميرات	اثاث 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	1,195,725
إستيعادات وتحويل خلال الفترة							79,933	79,933
الرصيد في 2021-12-31		301,355	3,487,520	165,000	536,029	51,888	1,011,127	5,552,919
مجموع القيمة الدفترية في 2021-12-31	15,428	18,843	1,923,380	453,059	27,447	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 وتحويل 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
مجموع القيمة الدفترية في 2022-12-31	15,428	18,006	1,062,982	450,288	42,183	42,183	969,054	2,557,941

تتضمن الأصول الثابتة أصولاً ملكية دفترية بتكلفة 2,345,752 جنيه مصري (سيارات ، حاسب آلي ، اثاث ، كاميرات) في 31/12/2022 .

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

5- الاستثمار العقاري

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

بيان	أراضي	مباني	اجمالي
إجمالي التكلفة في 2021-01-01	629,333	2,362,582	2,991,915
محول من الانتاج التام		7	7
محول للإنتاج 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
إستيعادات		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 للإنتاج 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			
إستيعادات وتحويل خلال الفترة			
مجموع الإهلاك في 2022-12-31		1,775,801	1,775,801
صافي القيمة الدفترية في 2022-12-31	629,333	546,090	1,175,423

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

(جميع الأرقام بالعملة المصرية 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:-

2021-12-31	2022-12-31	بيان
-	47 526	إجمالي التكلفة أول المدة
47 526	-	الإضافات خلال الفترة
-	-	الاستبعادات خلال الفترة
47 526	47 526	الرصيد في 13 اذار المدة
-	4 949	مجمع الإهلاك في 2022-01-01
4 949	9 505	إهلاك الفترة
-	-	إستبعادات وتحويل خلال الفترة
4 949	14 454	مجمع الإهلاك في اذار 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:-

2021-12-31	2022-12-31	بيان
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:-

2021-12-31	2022-12-31	بيان
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 أمام المتحف المصري الكبير على مساحة 40 ألف متر وجاري حالياً إعادة هيكلة الشركة بعد تمويه مديونيه 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 المرحلة ، 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:-

2021-12-31	2022-12-31	بيان
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. تمهاتم 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 والإحتياطيات 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 ، وتقيم إستثمارات الشركة في شركة ريل ماركتنتج 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

الجميع يتبع - جنيه مصري ما - بذكر 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 مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-12-31	بيان
179 585 484	141 225 070	عملاء
1 347 552	-	أوراق قبض
-	290 646 616	أوراق قبض - برسم التحصيل
180 933 036	431 871 686	
-	(150 602 902)	تخصم فوائد غير مستهلكة
(133 039 491)	(103 816 047)	تخصم أرباح وفوائد طويلة الاجل
47 893 545	177 452 737	الإجمالي

10-2 10 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 50,926,084 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-12-31	بيان
48 245 539	44 382 940	عملاء تملك (القسط تستحق خلال العام)
-	42 285 888	أوراق قبض برسم التحصيل
48 245 539	86 668 828	أجمالي العملاء تملك وأوراق القبض برسم التحصيل
-	(5 848 416)	تخصم فوائد غير مستهلكة
(33 422 691)	(27 957 416)	تخصم أرباح وفوائد قصيرة الاجل
14 822 848	52 862 996	
-	(8 932 277)	تخصم خسائر انتمائية متوقعة في قيمة العملاء تملك
14 822 848	43 930 719	صافي العملاء تملك وأوراق القبض
5 055 986	4 377 378	عملاء مستأجرين (متأخرات) *
(2 202 390)	(3 735 807)	يخصم المبالغ المعلة بالارصدة الدائنة تخص العملاء مستأجرين
2 853 596	641 571	
(1 229 517)	(383 970)	يخصم الاضمحلال في قيمة العملاء مستأجرين *
1 624 079	257 601	صافي العملاء مستأجرين
5 390 212	6 737 764	أوراق قبض **
21 837 139	50 926 084	الإجمالي

* تم تكوين اضعمال في قيمة العملاء لمقابلة حالات التأخير المتعثرة عملاء . تأجيل والتي ترجع إلى سنوات سابقة وهي محل نزاع قضائي متداول .

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

11- عملاء شيكات مقطوعة

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 209,365,859 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

2021-12-31	2022-12-31	بيان
254 111 027	212 582 736	عملاء قطع شيكات
-	(3 216 877)	يخصم الخسائر الانتمائية المتوقعة في قيمة العملاء قطع شيكات
254 111 027	209 365 859	صافي قيمة العملاء قطع شيكات

بموجب العقد المبرم بين الشركة والبنك العقاري المصري 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 والذي بموجبه تقوم الشركة بتحصيل كافة المستحقات من المادة العملاء محل عقود المحافظ العقارية نيابة عن البنك

مصرفات ادارية	الفرق (فوائد مدينة)	القيمة الاسمية للشيكات	القيمة الحالية 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 الأرقام بالعملة المصرية ما لم يذكر خلاف ذلك)

12- أعمال مشاركة

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

2021-12-31	2022-12-31	بيان
		<u>مشروع 21 عمارة مشاركة مع شركة ميراد العقارية بمشروع جاردينيا الشمس</u>
1 329 135	1 329 135	الأرض
1 215 496	1 215 496	المرافق
465 749	465 749	تعلقات الدور الرابع
<u>3 010 380</u>	<u>3 010 380</u>	
		<u>مشروع العاصمة الإدارية "ORO"</u>
723 300 816	723 300 816	الأرض
18 082 520	18 082 520	وديعة الصيانة
9 256 635	5 249 512	أعمال منفذة
9 753 151	6 532 678	إستشاريون م متنوعة اجور
2 260 316	2 260 316	هيئة المجتمعات العمرانية
<u>762 653 438</u>	<u>755 425 842</u>	
	(7 359 276)	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>	الإجمالي

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

13- أعمال تحت التنفيذ

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

2021-12-31	2022-12-31	بيان
		<u>مشروع جاردينيا الشمس</u>
684 881	684 881	قطع أراضي
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>	الإجمالي

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

(جميع لمبالغ العملة المصرية عماله ينكر 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	القبية " 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 الميرغنى
826 877	826 877	قصر النيل " 4 وحدة "
178 296	178 296	عبد الغالق ثروت " 2 وحدة "
113 723	113 723	كورنيش النيل " 2 مخزن "
520 001	520 001	القصر العيني (وحدة)
B	-	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 الحجوز 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 الغالق 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	مصرف 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 منبع
21 105 102	18 765 864	الإجمالي

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

16- مبالغ مستحقة على أطراف ذات علاقة

الشركة القابضة للتشيد والتعمير

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

و أفقت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2022-4-26 بالاجماع على التصريح لمجلس الإدارة بأبرام عقد معاوضة مع الشركة القابضة للتشيد والتعمير وذلك من خلال الحصول على وحدات سكنية بمشروع العاصمة الإدارية مقابل حصتها في الأرباح عن عام 2020 والبالغة 16,167,219 ، جنبها وتسويتها من خلال تملك عدد 9 وحدات سكنية طبقاً لما هو وارد بمحضر اجتماع مجلس الإدارة للشركة في 2022-1-5 بشأن نسوية مستحقات الشركة القابضة للتشيد والتعمير في أرباح عام 2020 .

17- إستثمارات في أذون خزائنة

القيمة الاسمية لأذون الخزائنة
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 بالجمهورية المصرية، 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	بيان
5 812	-	الخزينة، الشركة
-	-	الخزينة، جاردنيا
11 146 572	34 579 417	حسابات جارية بالبنوك
33 297 346	17 780 972	ودائع لأجل بالبنوك
44 449 730	52 360 389	الإجمالي

يتم استثمار الحسابات النقدية في شكل ودائع محددة المدة لأعلى عائد وكذا بحساب العائد اليومي وذلك لمقابلة الإلتزامات والإحتياجات 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	المالك
44.54%	101 045 122	101 045 122	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
19.30%	43 797 864	43 797 864	شركة مصر للتأمين
11.41%	25 893 737	25 893 737	شركة مصر لتأمينات الحياة
24.74%	56 138 277	56 138 277	صناديق وشركات و أفراد
100.00%	226 875 000	226 875 000	الإجمالي

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

20- الإحتياطات:

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

2021-12-31	2022-12-31	بيان
53 948 663	58 140 909	قانوني
57 386 644	61 578 890	نظامي
523 535	523 535	رأسمالي
148 892 086	148 892 086	اخرى
260 750 928	269 135 420	

21- قسط قرض، مستحق، خلال عام

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

2021-12-31	2022-12-31	بيان
2 031 103	-	بنك الاستثمار القومي
2 031 103		

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 المتمثلة في وزارة الإسكان في هذا التوقيت لدعم المشروعات الاقتصادية ومنخفضة التكاليف، ولا توجد أية قيود أورهونات 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 الأرقام بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك

20-1 20 أوراق دفع بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البند 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 العقاري العربي تستحق بعد أكثر من عام

الإجمالي

20-2 20 أوراق دفع خلال عام

بلغ رصيد هذا البند 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 الإدارية
القسط الرابع من أرض مشروع العاصمة الإدارية
وديعة الصيانة الخاصة بالقسط الرابع
أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي

الإجمالي

21- المخصصات

بلغ رصيد هذا البند 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

الإجمالي

22- دائتوتون آخرون

بلغ رصيد هذا البند 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
جاري هيئة تأمينات
دائتوتون مهالغ مستقطعة
تأمينات مقاولين وتعليقات أعمال
إستكمال أعمال مشروع جاردينيا الشمس
إتعاذ ملاك (مشروعات الشركة) تحت التصرف
تسجيل أراضي
مستحقات لجهات متنوعة
مقدمات وعرايين
قوائد قرض بنك الإستثمار القومي

الإجمالي

23- ضريبة الدخل المستحقة

بلغ رصيد هذا البند 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

الإجمالي

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

(جميع المبالغ بالجنينة المصرية ما لم يذكر خلاف ذلك)

24- المبيعات وإيرادات النشاط

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 390,287,162 جنيهه مصري ، وبيانه كما يلي:-

من 01/01/2021 حتى 31/12/2021	من 01/01/2022 حتى 31/12/2022	بيان
2 819 431	-	عقارات قديمة (1 يوفية / 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
<u>64 152 570</u>	<u>342 924 263</u>	
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
<u>176 316 958</u>	<u>47 693 778</u>	
<u>240 469 528</u>	<u>390 618 041</u>	
(16 374 411)	(330 879)	يخصم : مردودات مبيعات
(205 099)		يخصم : خصم فو اند قطع شيكات
<u>223 890 018</u>	<u>390 287 162</u>	الإجمالي

25- تكلفة المبيعات

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 99,521,898 جنيهه مصري ، وبيانه كما يلي:-

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
<u>32 405 262</u>	<u>99 521 898</u>	الإجمالي

26- الإيرادات الأخرى

بلغ رصيد هذا البند في 2022-12-31 مبلغ 4,841,408 جنيهه مصري ، وبيانه كما يلي:-

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
<u>5 487 944</u>	<u>4 841 408</u>	الإجمالي

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

(جميع المبالغ بالعملة المحلية مصرية 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 (الهيئة العامة لهيئة 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 بأجمالي قيمة بيعية 472,830,856 جنيه تخص شركة بالاس كونتسالتينس . وكذلك عمولة التسويق تخص شركة سراي فيرا .

29- رواتب 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	
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	قوائد بنك الاستثمار
151 720	51 399	الإجمالي

31- قوائد مدينة بـ قوائد 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	-	قوائد مدينة عن قطع شيكات البنك العقاري المصري العربي*
6 056 634	2 109 504	قوائد تأخير القسط الثالث من أقساط أرض العاصمة الادارية
-	12 724 586	قوائد تأخير القسط الرابع من أقساط أرض العاصمة الادارية
62 333 067	14 834 090	الإجمالي

* تمثل القوائد 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 والتعصير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المصنفة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ ينعينه 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 البنود بالعملة المصرية ما لم يذكر خلاف ذلك)

33- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها :-

تمثل 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 إختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ إعداد القوائم المالية.

المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة الأنشطة التي تزاوئها إلى مخاطر مالية متنوعة ، بما في ذلك مخاطر السوق (يتضمن مخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية ومخاطر 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 بالجنبة المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

34- الموقف الضريبي:-

أولا ضريبة الأموال:

1. اعوام 98/99 حتى 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 حتى 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: تم انهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات وسداد باقي الفروق .

3. اعوام 2010 حتى 2014: تم فحص تلك السنوات وتم تحويل تلك السنوات الي اللجنة

الداخلية ولم يتم تحديد ميعاد اللجنة الداخلية حتي الان وتم إحالة الملف إلى لجنة الطعن وقامت اللجنة بتأييد رأي 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 حتى 2017: تم اخطار الشركة بنموذج الفحص ولم يتم فحص هذه السنوات وتم إحالة الملف الي لجنة الطعن وطلب الشركة هو

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

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

ثانيا ضريبة كسب العمل:

من 1/7/2005 حتى 2014 : تم الإتهام من الخلاف الضريبي لهذه السنوات وذلك بعد الإعتراض 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 شهريا 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: يتم سداد مطالبات الضرائب العقارية وكذلك المستحق لها وغير المتنازع عليها حتي 31/12/2020 .

. الإرتباطات الرأسمالية والإلتزامات المحتملة: لا توجد إرتباطات رأسمالية ولا التزامات محتملة .

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(جميع العدائغ بنجنهه المعصرى 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 بتأية 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 :

معيار 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 التعاقدى للأصل المالي.
- 3- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الأضعحلل للأصول المالية بنماذج الخسائر الانتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الأضعحلل لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر منذ لحظة الاعتراف الاولي 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

معيار 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 بالجنينة 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 بدلاً 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 افرشروط محددة.
- 4- يتطلب المعيار ان يتو افر 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 والمستأجر بالاعتراف بحق انتفاع الاصل 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 إيجارته 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 لصاقى 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 أو 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 بالجنينة المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

36- أحداث هامة

أ- طبقا لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ 29/4/2022 وبناء على الخطاب المرسل إلى الشركة القابضة للتشييد والتعمير المؤرخ 15/12/2021 بشأن نصيبها في توزيعات أرباح العام المالى 2020 بقيمة 16.167.219 جنيه وإمكانية تسويتها من خلال تملك وحدات سكنية بمشروع الشركة بالعاصمة الإدارية الجديدة والذي تم فيه عرض عدة مقترحات على أن يتم مراعاة احتساب القيمة العالية للوحدات بناء على قيم القاندة الستوية بالاضافة الى عمل خصم 4% نظير عدم تحمل شركة الشمس للإسكان والتعمير مصاريف تسويق ومبيعات تلك الوحدات. وجاءت الموافقة من الجمعية العامة بالاجماع 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- الانثار الاقتصادية 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 سلبا على القطاعات الاقتصادية بوجه عام وسوف يؤدي ذلك إلى انخفاض ملموس في الأنشطة الاقتصادية خلال الفترات القادمة لذا فمن المحتمل أن يكون للأحداث المشار إليها تأثير جوهري على عناصر الأصول والالتزامات 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 يتعدى الوقت الراهن تحديد حجم هذا التأثير على الأصول والالتزامات 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 آثار، 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 الاقتصادية للشركة مع قياس أى إضمحلال في الأصول أو أية إلتزامات إضافية وفقا لمعايير المحاسبة المصرية.

ج- الحرب الروسية الاكراتية:

اندلعت خلال الربع الأول من العام المالى 2022 حرب بين دولتي روسيا وكرانيا كان ولا يزال لها آثار اقتصادية على العالم أجمع، مما أدى إلى ضغوط تضخمية وصاحب ذلك ارتفاع في سعر الدولار الأمريكى مقابل الجنينة المصرى، هذا ولم يتضح بعد موقف هذه الحرب بصورة نهائية، ولم تتحدد آثارها 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 ضروريا لتتوافق مع التغيرات في العرض المستخدم في الفترة الحالية.

بيان بالموقف القانوني

أولاً : القضايا المتداولة بالقطاع القانوني :-

عدد (٩٤) دعوي .

ثانيا : الدعوي 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 حقتها 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 بيانها الآتي :-

- 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 / مائتر 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 المحارث 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 المحارث 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 والمدمجة 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 الجارى تنفيذها :-

١- الحكم رقم ٣٠٨٣ لسنة ٢٠٠٩ مدني مستأنف شمال القاهرة الابتدائية الصادر بجلسة 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 بجلسة 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 بجلسة 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 قضى 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 بجلسة 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 قضى 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 بجلسة 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 قضى 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 بجلسة ٢٠١٩/٢/٢٣ والقاضي بفسخ عقد البيع الابتدائي الخاص بالمحلين رقمي ١٩ ، ٢١ بالعمارة رقم ١١ بمشروع الشركة بمدينة نصر - مرحلة أولي - 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 بجلسة ٢٠٢١/٦/٢٤ والقاضي

بانتهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم للشقة رقم ٥٧٨ بالجناح القبلي بعمارة الإيموبيليا نفاذاً للحكم الصادر من المحكمة الدستورية العليا الذي قضى 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 قضى 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 يؤدوا للشركة مبلغ ٢٩٥٢٨,٥٠٠ جنيهه 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 ١٠٠٠٠٠٠ جنيهه 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 ١٢٨٩٠٠٠ جنيهه 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 جنيهه 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 ٢٠١٨/٥/٢٩ والقاضي بفسخ عقد البيع الخاص بالثقة رقم ٢٠٢ 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 ٢٠٢٢/٥/٩ 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 ٢٠٢٢/١/١٨ 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 .

تقرير

مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

(الجهاز المركزي للمحاسبات)

في ٣١-١٢-٢٠٢٢

ورد الشركة على ما ورد بالتقرير

تقرير مراقب الحسابات
عن القوائم المالية لشركة الشمس
للإسكان والتعمير في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

الى السادة / مساهمي شركة الشمس للإسكان والتعمير

تقرير عن القوائم المالية :

راجعنا القوائم المالية المرفقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) خاضعة لأحكام القانون (١٥٩) لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية وتعديلاته 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 مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أي تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف .

مسئولية مراقب الحسابات :

تتحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية في ضوء مراجعتنا لها ، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية ، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء للمراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أي أخطاء هامة ومؤثرة .

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ .

ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره 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 في المنشأة ، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة ، وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية .

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

أساس إبداء الرأى المتحفظ :-

- تمسك الشركة حسابات تكاليف ترى ضرورة تطويرها في ضوء قيام الشركة بتحميل الوحدات المبيعة بتكاليف تقديرية لأعمال المرافق المتبقية التي لم يتم طرحها للتنفيذ بمشروع جاردينيا الشمس بالسادس من أكتوبر بنحو ٧٥,٨٨٩ مليون جنيه حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مجتنبه بالأرصدة الدائنة بعد زيادتها هذا العام بنحو ٣٢,١٨٦ مليون جنيه إستناداً للدراسة المقدمة من الشئون الفنية وتجدر الإشارة الى بطء الشركة فى التنفيذ حيث أن ما تم استخدامه من المبلغ المعلى خلال العام السابق بلغ نحو ٥ مليون جنيه فقط بنسبة ١٠,٣% خاصة وان استمرار تأخر معدلات الإنجاز في ضوء تغير الأسعار المستمر يعكس سلباً على التكاليف المقدرة .

نوص بتطوير نظام التكاليف بما يفى بالغرض ، والعمل على سرعة نهو مرافق الموقع العام لما له من أثر على تحمل مزيد من التكاليف .

- ظهر حساب العملاء وأوراق القبض في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٤٣٧,٧٤٥ مليون جنيه بعد تخفيضه بنحو ١٢,٥٣٣ مليون جنيه مقابل الإضمحلال تمثل ١٠٠% من متأخرات عملاء التملك والإيجار والشيكات المقطوعة دون دراسة مؤيدة بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٤٧) ، فضلاً عن تضمين أوراق القبض لنحو ٦,٧٢٨ مليون جنيه قيمة التعويض من شركة "النصر للأعمال المدنية" طبقاً لقرار

التحكيم عن عملية مقاوله (٢٦) عمارة بمشروع جاردينيا الشمس بأكتوبر منها ٥,٣٩٠ مليون جنيه إستحقت خلال عام ٢٠٢٢ لم يتم تحصيلها حتى تاريخ إنتهاء الفحص فى فبراير ٢٠٢٣ .

يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصرى سابق الإشارة إليه .

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم (٤٨) فى إثبات أرباح مبيعاتها إعتبارا من ٢٠٢٢/١/١ إلا أنها لم تلتزم بتطبيقه بشأن مبيعاتها عن السنوات السابقة ، هذا وقد تأثرت إيرادات العام بالخطأ بنحو ٣٣,٧٦٣ مليون جنيه تمثل أرباح من مبيعات أعوام سابقة بخلاف تضمين الأرصدة الدائنة بالخطأ "أرباح مبيعات اجلة " لنحو ١١٢,٣٧٥ مليون جنيه .

يتعين الإلتزام بالمعيار سابق الإشارة إليه بحصر كافة الأرباح عن مبيعات الأعوام السابقة بإضافتها بحساب الأرباح المرحلة .

- تضمنت إيرادات النشاط الجارى نحو ٢٧,٢٥٦ مليون جنيه قيمة الحد الأدنى المضمون لعقد المشاركة مع شركة "أوليف ترى " لمشروع الشركة بالعاصمة الإدارية الجديدة فى ٢٥ / ١ / ٢٠٢٢ وقد شاب التعاقد العديد من أوجه القصور بإجراءات الإسناد والتنفيذ والواردة تفصيلاً بتقاريرنا الدورية هذا ولم نوافق بمبيعات الشركة للمشروع ومدى تجاوز تلك المبيعات للحد الأدنى المضمون من عدمه وأثر ذلك على صحة الأرقام بالقوائم المالية ، فضلا عن تدنى نسب التنفيذ الفعلية والبالغة حتى ١٠ / ٢٠٢٢ نحو ٧,٣٧% على حين المقرر بالبرنامج الزمنى بالتعاقد نحو ١٤,٨٦% هذا ولم نوافق بنسبة المنفذ من البرنامج الزمنى فى ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢ .

يتعين موافقتنا بكافة بيانات مبيعات مشروع العاصمة وكذا تقرير المراقب المالى للمشروع .

الرأى :-

- وفيما عدا تأثير ما ورد فى الفقرة السابقة على القوائم المالية فمن رأينا أن القوائم المالية تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى للشركة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وعن أدائها المالى وتدفعاتها النقدية عن السنة المالية المنتهية فى ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفى ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية.

فقرة توجيه الإنتباه :-

مع عدم إعتبار ما يلي تحفظاً :-

- لم يتم تسجيل أرض الشركة بمدينة ٦ أكتوبر المقام عليها مشروع جاردينيا الشمس وأرض الشركة بالعاصمة الإدارية .
نوصى باتخاذ اللازم للحفاظ على ممتلكات الشركة .
- لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) حيث بلغ إجمالي الأصول الثابتة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٩,٢١٥ مليون جنيه منها مباني ومصاعد وسيارات مهلكة دفترياً بنحو ١,٤٨٠ مليون جنيه ومازالت صالحة للاستخدام .
يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه .
- لم تقم الشركة بالإفصاح عن القيم العادلة للاستثمارات العقارية بالمخالفة لأحكام معايير المحاسبة المصرية معيار (٣٤) بند ٣٢ .
يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه .
- وجود تعديلات ومخالفات على بعض الوحدات من مالكي ومستأجري الوحدات مع تحويل البعض الآخر إلى نشاط تجارى كما ورد بتقرير لجنة الجرد بالمخالفة لشروط التعاقد والتراخيص الصادرة في هذا الشأن .
يتعين إتخاذ كافة الإجراءات حفاظاً على حقوق الشركة .
- إستمرار عدم إستغلال بعض الوحدات التي قامت الشركة بإستردادها بموجب الأحكام القضائية والبالغ عددها نحو (٦٤) وحدة .
يتعين العمل على إستغلال كافة الوحدات الشاغرة .
- عدم حصول الشركة على باقي عائد إستثماراتها بشركة "ريل ماركتينج" البالغ نحو ٤,٤٧٦ مليون جنيه عن توزيعات العام المالي ٢٠١٧ .
يتعين مطالبة شركة ريل ماركتينج بسداد باقي الأرباح المستحقة .

- عدم بدء الشركة فى إستغلال أرض المنطقة المركزية ومنطقة الخدمات المركزية وعدد (٥) قطع أراضى بمشروع جاردينيا الشمس بالسادس من أكتوبر. نوصى بسرعة إستغلال كافة تلك الأراضى .
- استمرار تدنى نسب التنفيذ الفعلية لعقد المشاركة المبرم مع شركة "ميراد" فى ٢٠١٩/١٠/١٤ لإنشاء عدد (٢١) عمارة بمشروع جاردينيا الشمس والبالغة نحو ٣٨% رغم مرور نحو ٧٤,٤% من مدة التنفيذ بعد موافقة الشركة على مد مدة تنفيذ لتنتهى فى ٢٠٢٣/١١.
- نوصى بضرورة بحث المطور على نهو الأعمال والإلتزام بالبرنامج الزمنى المقرر .
- تضمين الحسابات المدينة نحو ١,١٢٧ مليون جنيه تمثل المديونية المستحقة على الشركة القابضة نتيجة للتسوية بين ما تم بيعه من وحدات بالخاصة الإدارية (٩ وحدات) للشركة القابضة مقابل التوزيعات المستحقة لها عن أرباح عام ٢٠٢١ . يتعين العمل على تحصيل المديونية المشار إليها .
- نوصى بإعادة النظر فى السياسة التمويلية للشركة وتفعيل نص المادة (٤٣) من أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بإصدار قانون شركات المساهمة والذي يقضى بأنه "لا يجوز توزيع الأرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها النقدية فى موعدها " خاصة مع ما تبين من إستمرار ضعف السيولة النقدية للشركة وعدم قدرتها على سداد كافة إلتزاماتها ومن أمثلة ذلك باقى قسط أرض العاصمة عن عام ٢٠٢٢ والبالغ نحو ٨٤,٦٠٥ مليون جنيه وغرامات مستحقة لم تسدد فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٢٠,٨٩١ مليون جنيه ، فضلاً عن تضمين دائنو توزيعات نحو ٢١,٧٣٥ مليون جنيه عن أرباح عام ٢٠٢١ تخص كبار المساهمين واجبة السداد خلال عام ٢٠٢٣ .
- استمرار عدم قيام الشركة بإعداد لأئحة عقارية تنظم أسس التصرف فى الوحدات العقارية وأصول ومخزون الشركة. نوصى بسرعة تدارك ما ورد .
- استمرار التداول بالمحاكم للقضية المقامة من الشركة ضد شركة الشمس بيراميدز والخاصة بمطالبة شركة الشمس بمبلغ ٥,٨٨٨ مليون دولار نظير حقها فى أسهم شركة الشمس بيراميدز بعدد ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف جنيه والغير مثبتة بقوائم شركة الشمس . يتعين متابعة القضية وموافقتنا بالموقف القضائى .

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى :

- تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات .
تحريراً في ٢٠٢٣/٣/١

مدير عام
نائب مدير الإدارة
ميراندا نبيه
(محاسبة / ميراندا نبيه مصطفى)

وكلاء الوزارة
نائبوا أول مدير الإدارة

ع/ ناهد محمود
م/ مرام العزب
(محاسبة / ناهد محمود حنفي) (محاسبة / نفيسة محمد الشاذلي) (محاسبة / مرام أحمد العزب عفيفي)

يعتمد ،،

وكيل الوزارة

القائم بأعمال مدير الإدارة

محسن فاروق محمود

(محاسب / محسن فاروق محمود)

الرد على تقرير مراقبة حسابات الإسكان والتعمير
 (الجهاز المركزي للمحاسبات) على القوائم المالية في ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٢

=====

رد الشركة	الملاحظة
<p>تبذل الشركة قصار جهدها لإنهاء مشروع جاردنيا الشمس في أسرع وقت ممكن ولتطوير نظام التكاليف الخاص بالشركة قامت الشركة بالتعاون مع شركة متخصصة لتوريد نظام آلي متكامل يتناسب مع نشاط وحجم الشركة.</p>	<p>تمسك الشركة بحسابات تكاليف ترى ضرورة تطويرها في ضوء قيام الشركة بتعمير الوحدات البعثة بتكاليف تقديرية لأعمال المر افق المتبقية التي لم يتم طرحها للتنفيذ بمشروع جاردنيا الشمس، بالسادس من أكتوبر بنحو ٧٥,٨٨٩ مليون جنيه حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ معجبة بالأرصدة الدائنة بعد زيادتها هذا العام بنحو ٣٢,١٨٦ مليون جنيه استناداً للدراسة المقدمة من المشعون الفنية وتجدر الإشارة الى بطة الشركة في التنفيذ حيث أن ما تم استخدامه من المبلغ المعلق خلال العام السابق بلغ نحو ٥ مليون جنيه فقط بنسبة ١٠,٣% خاصة وأن استمرار تأخر معدلات الإنجاز في ضوء تغير الأسعار المستمر يعكس سلباً على التكاليف المقدرة. نوص بتطوير نظام التكاليف بما يفي بالغرض ، والعمل على سرعة نهو مر افق الموقع العام لما له من أثر على تعمل مزيد من التكاليف .</p>
<p>جاري دراسة تطبيق المعيار</p>	<p>ظهر حساب العملاء وأوراق القبض في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٤٣٧,٧٤٥ مليون جنيه بعد تخفيضه بنحو ١٢,٥٣٣ مليون جنيه مقابل الإضمحلال تمثل ١٠٠% من متأخرات عملاء التملك والإيجار والشبكات المقطوعة دون دراسة موبدة بالمخاطة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) ، فضلاً عن تضمين أوراق القبض لنحو ٦,٧٣٨ مليون جنيه قيمة التعويض من شركة "النصر للأعمال المدنية" طبقاً لقرار التحكيم عن عملية مقاوله (٢١) عمارة بمشروع جاردنيا الشمس بأكتوبر منها ٥,٣٩٠ مليون جنيه استعقت خلال عام ٢٠٢٢ لم يتم تعصيلها حتى تاريخ إنهاء الفحص في فبراير ٢٠٢٣ . يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصري سابق الإشارة إليه .</p>

أحمد

<p>تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) على مبيعات عام ٢٠٢٢ طبقاً لما يقتضيه المعيار في هذا الشأن .</p>	<p>- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) في إثبات أرباح مبيعاتها اعتباراً من ٢٠٢٢/١/١ إلا أنها لم تلتزم بتطبيقه بشأن مبيعاتها من السنوات السابقة ، هذا وقد تأثرت إيرادات العام بالخطأ بنحو ٣٣,٧٢٣ مليون جنيه تمثل أرباح من مبيعات أعوام سابقة بخلاف تضمين الأرصدة الدائنة بالخطأ "أرباح مبيعات اجلة" لنحو ١١٢,٣٧٥ مليون جنيه .</p> <p>يتعين الإلتزام بالمعيار سابق الإشارة إليه بحصر كافة الأرباح عن مبيعات الأعوام السابقة بإضافتها بحساب الأرباح المرحلة .</p>
<p>سيتم موافقكم بالبيانات المطلوبة فور ورودها من المراجع المالي الخاص بالمشروع .</p>	<p>تضمنت إيرادات النشاط الجاري نحو ٢٧,٢٥٦ مليون جنيه قيمة الحد الأدنى المضمون لعقد المشاركة مع شركة "أوليف تري" لمشروع الشركة بالعاصمة الإدارية الجديدة في ٢٥/١/٢٠٢٢ وقد شاب التعاقد العديد من أوجه القصور بإجراءات الإسناد والتنفيذ والواردة تفضيلاً بتقاريرنا الدورية هذا ولم نوافق بمبيعات الشركة للمشروع ومدى تجاوز تلك المبيعات للحد الأدنى المضمون من عدمه وأثر ذلك على صحة الأرقام بالقوائم المالية ، فضلاً عن تدني نسب التنفيذ الفعلية والبالغة حتى ١٠/٢٢/٢٠٢٢ نحو ٧,٣٧% على حين المقرر بالبرنامج الزمني بالتعاقد نحو ١٤,٨٦% هذا ولم نوافق بنسبة المنفذ من البرنامج الزمني في ٣١/١٢/٢٠٢٢ .</p> <p>يتعين موافقتنا بكافة بيانات مبيعات مشروع العاصمة وكذا تقرير المراقب المالي للمشروع .</p>

هــ

<p>لا يوجد تسجيل للمدن الجديدة حاليا الامتناع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالواقفة على التسجيل لعين اتمام البناء على الارض و اتمام المر افق .</p>	<p>لم يتم تسجيل ارض الشركة بمدينة ٦ اكتوبر المقام عليها مشروع جاردنيا الشمس وارض الشركة بالعاصمة الإدارية .</p>
<p>سيتم مراعاة ذلك مستقبلا .</p>	<p>لم يتم إعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقفرة والقيم التخريدية للأصول الثابتة بصفة دورية وبما لا يتفق والفقرة رقم (٥١) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) حيث بلغ إجمالي الأصول الثابتة في ٢٠٢٢/١٢/٣١ نحو ٩,٢١٥ مليون جنيه منها مبانئ ومصاعد وسيارات مهلكة دفترياً بنحو ١,٤٨٠ مليون جنيه وما زالت صالحة للاستخدام .</p>
<p>نظرا لطبيعة التاريخية للأصول الاستثمار العقاري المملوكة للشركة مما يوجب عليهم التقييم فالشركة تقوم حاليا بالبحث عن مكتب تقييم متخصص .</p>	<p>لم تقم الشركة بالإفصاح عن القيم العادلة للاستثمارات العقارية بالمخالفة لاحكام معايير المحاسبة المصرية معيار (٣٤) بند ٣٢ .</p> <p>يتعين الإلتزام بمعيار المحاسبة المصري السابق الإشارة إليه</p>
<p>يقوم القطاع القانوني باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة للحفاظ على حقوق الشركة ولكن بعض هذه الإجراءات تأخذ وقتاً طويلاً لمرحلة التقاضي .</p>	<p>وجود تعديلات ومخالفات على بعض الوحدات من ملكي ومستأجوري الوحدات مع تحويل البعض الأخر إلى نشاط تجارى كما ورد بتقرير لجنة الجرد بالمخالفة لشروط التعاقد والتراخيص الصادرة في هذا الشأن .</p> <p>يتعين إتخاذ كافة الإجراءات حفاظا على حقوق الشركة .</p>

لم

<p>تم استغلال بعض الوحدات المستردة بأيجار جديد خلال العام لمستأجرين جدد أو لذات المستأجرين بأيجار جديد.</p> <p>الوحدات المتجاوزة أو ذات الاطالات الميزة جاري دراستها لاستغلالها الاستغلال الاعلى و مما لا شك تحاطو تنفيذ تلك المشروعات يرجع الي تقيبات السوق الحالية و أثرها على القرارات الاستثمارية متوسطة وطويلة المدى المعتمده على ضخ استثمارات في مسطحات مملوكة للغير على أساس المشاركة على العوائد أو الايجار كحد أدنى مضمون، تم طرح كل الوحدات المتاحة في العقارات المملوكة للشركة على منصات التسويق الالكتروني والكبرى و جاري معانيه الراغبين في الايجار للوحدات مع ملاحظه انكماش الطلب على الايجارات .</p>	<p>استمرار عدم استغلال بعض الوحدات التي قامت الشركة باستردادها بموجب الأحكام القضائية والبالغ عددها نحو (٦٤) وحدة .</p> <p>يتعين العمل على استغلال كافة الوحدات الشاغرة .</p>
<p>الشركة تقوم بصيفة مستمرة بمطالبة شركة ريل ماركتينج باستحققات عليها من توزيعات الارباح السابقة .</p>	<p>عدم حصول الشركة على باقي عائد استثماراتها بشركة "ريل ماركتينج " البالغ نحو ٤,٤٧٦ مليون جنيه عن توزيعات العام المالي ٢٠١٧ .</p> <p>يتعين مطالبة شركة ريل ماركتينج بسداد باقي الأرباح المستعقة .</p>
<p><u>أرض الغدقات المركزية:</u></p> <p>جاري دراسة الموضوع على أساس تحقيق أقصى استفادة ممكن من حيث انضمام الأراضي المملوكة الي شركة الشمس مع بعض الشركات الشقيقة المالكة لقطع أراضي مجاورة لضمان عدم تضارب الإستعمالات و أنشطة التسويق فيما بينها و لتحقيق أعلى استفادة من تطوير الأراضي بشكل متكامل علما بأن القرار الوزاري في مكوناته الحالية قد صدر في نوفمبر ٢٠٢٠ في ظل تداعيات جائحة كورونا و أثرها السلبي على حجم الطلب على المشروعات الخدمية ذات الطابع</p>	<p>عدم بدء الشركة في استغلال أرض المنطقة المركزية ومنطقة الغدقات المركزية وعدد (٥) قطع أراضي بمشروع جاردينيا الشمس بالسادس من أكتوبر.</p> <p>نوصي بسرعة استغلال كافة تلك الأراضي .</p>

محمّد

<p>التجاري والتي تمثل أغلب الاستغذامات المنصوص عليها في القرار الوزاري و من ثم تم تكليف شركة التعمير والإسكان للاستثمار العقاري بعمل الدراسة السوقية لعجم العرض والطلب على الأنشطة العالية إصدار التوصيات في هذا الخصوص.</p> <p><u>الأراضي السكنية:</u></p> <p>لم تطلق الشركة عروض شراء جاده تفي بالقيمة البيعية المصددة لتلك الأراضي و جاري دراسة طرحهم.</p>	
<p>تعاني صناعة التشييد والبناء من تداعيات الحرب الروسية الأوكرانيه وتأثيرها على سلاسل الامداد دوليا مما أمتد أثره إلى السوق المصري في الربع الثاني من عام ٢٠٢٢ و أثر على قيمة العملة والصناعات الرئيسية المغذيه لعملية البناء مما أدى الي حديد وأسمنت وخلافه علاوة على ارتفاع تكلفه تمويل المشروعات مما أدى الي إرباك لحركة التطوير العقاري و إقتضي اعاده النظر في خطط استكمال المشروعات القائمة و لعل هذا المشروع تعديدا قد واجهه عدة تعديلات منذ توقيعه في نهايه ٢٠١٩ وبدأ فعليا تزامنا مع جائحه كورونا في ٢٠٢١ والتي أعتبرها تداعيات الحرب والأزمه الماليه سافه الذكر.</p> <p>وفي ضوء ما سبق تمت دراسة طلب مد المدة المقدم من المطور في مايو ٢٠٢٢ واعتماد مده إضافية للعقد المذكور ليتم في نوفمبر ٢٠٢٣ وتمت مخاطبة المقاول بإثبات تأخره في تسليم المرحلة الأولى من العمارات محل المشاركة ومسؤوليته عن تعويض الطرف الأول عن الأضرار التي لحقت بالتدفقات النقدية المتوقعة في ٢٠٢٢ نتيجة عدم التزامه بتسليم العمارات في التاريخ المحدد تعاقبيا وجاري التفاوض مع المطور بما يتحقق استفادة ممكنة للشركة.</p>	<p>استمرار تدني نسب التنفيذ الفعلية لعقد المشاركة المبرم مع شركة "موراد" في ٢٠١٩/١٠/١٤ لإنشاء عدد (٢١) عمارة بمشروع جاردنيا الشمس والبالغة نحو ٣٨% رغم مرور نحو ٧٤,٤% من مدة التنفيذ بعد موافقة الشركة على مد مدة تنفيذ لتنتهي في ٢٠٢٣/١١.</p> <p>نوصي بضرورة بعث المطور على نهو الأعمال والإلتزام بالبرنامج الزمني المقدم.</p>

أ-م-ف

<p>الشركة القابضة لم تحصل على حصتها في ارباح عام ٢٠٢١ وتقدر بمبلغ ١٢,١٢٥ مليون جنية طبقا وسيتم التسوية مع سداد مستحقات الشركة القابضة في عام ٢٠٢٣ .</p>	<p>- تضمين الحسابات المدية نحو ١,١٢٧ مليون جنية تمثل المديونية المستحقة على الشركة القابضة نتيجة للتسوية بين ما تم بيعه من وحدات بالخاصة الإدارية (٩ وحدات) للشركة القابضة مقابل التوزيعات المستحقة لها عن ارباح عام ٢٠٢١ .</p> <p>يعين العمل على تحصيل المديونية المشار اليها .</p>
<p>سيتم العرض على الجمعية العمومية العامة العادية للشركة . فيما يخص الانحة العقارية تقوم الشركة حاليا باعداد لانحة عقارية وستكون تحت تصرف سيادتكم فور اعتمادها من مجلس الادارة .</p>	<p>- نوصى بإعادة النظر في السياسة التمويلية للشركة وتفعيل نص المادة (٤٣) من أحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ الخاص بإصدار قانون شركات المساهمة والذي يقضى بأنه "لا يجوز توزيع الأرباح إذا ترتب على ذلك منع الشركة من أداء التزاماتها النقدية للشركة وعدم قدرتها على سداد كافة التزاماتها ومن أمثلة ذلك باقي قسط أرض الحاصصة عن عام ٢٠٢٢ والبالغ نحو ٨٤,٦ مليون جنيه وقرارات مستحقة لم تسدد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ بنحو ٢٠,٨٩١ مليون جنيه ، فضلاً عن تضمين دائنات توزيعات نحو ٢١,٧٣٥ مليون جنيه عن ارباح عام ٢٠٢١ تخص كبار المساهمين واجبة السداد خلال عام ٢٠٢٣ .</p> <p>- إستمرار عدم قيام الشركة بإعداد لانحة عقارية تنظم أسس التصرف في الوحدات العقارية وأصول ومغزون الشركة .</p> <p>نوصى بسرعة تدارك ما ورد .</p>
<p>اقامت الشركة الدعوي رقم ١٩٤,٥ لسنة ٢٠٠٧ والدعوي رقم ٨٨٦٣ لسنة ٢٠٠٨ تعويضات كلي جنوب القاهرة ضد شركة الشمس ببرنامج والي تداولت بجلستها الي ان قضى فيها بجلسة ٢٠٢٢/٣/٢١ بسقوط حق الشركة في المطالبة بالتعويض بالتقادم الثلاثي .</p> <p>طلعت الشركة (الشمس للاسكان) على الحكم بالاستئناف رقم ٦٦١٧ لسنة ١٣٩</p>	<p>- إستمرار التداول بالمحاكم للمفضية القائمة من الشركة ضد شركة الشمس ببرنامج والخاصة بمطالبة شركة الشمس بمبلغ ٥,٨٨٨ مليون دولار نظير حقها في أسهم شركة الشمس ببرنامج بعدد ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف جنيه والغير مثبتة بقوائم شركة الشمس .</p> <p>يتعين متابعة التفضية ومواقفنا بالموقف المتضال .</p>

م.م

<p>ق استئناف عالي القاهرة وقضي فية بالغاء حكم اول درجة والقضاء مجددًا ضد الشركة (الشمس للاسكان والتعمير) بجلسة ٢٠٢٣/٢/٢٠ بعدم جواز نظرا الدعوي لسابقة الفصل فيها .</p> <p>طلعت شركة الشمس براهيملز ايضا علي الحكم بالاستئناف رقم ٧٧٨١ لسنة ١٣٩٩ ق استئناف عالي القاهرة وقضي فية بالرفض .</p> <ul style="list-style-type: none">• جاري احضار صورة من الحكم لاعداد صحيفة طعن بالنقض علي الحكم	
---	--

Handwritten signature or mark.

تقرير

السيد المحاسب / مراقب حسابات الشركة

(زروق والسلاوي وشركاه)

عن الفترة المالية

من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١

زروق والسلاوي وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون

١٦٢ شارع ٢٦ يوايو. ميدان سفنكس
الهندسين. الجيزة جمهورية مصر العربية.
تليفون: ٧٦٥ ٢٠ ٢٢٠ - ٧٦٦ ٢٠ ٣٢٠ (٠٢)
فاكس: ٥٤٥ ٤٢ ٣٢٤ (٠٢)
البريد الإلكتروني: info@zarrouk-eg.com

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 مسئولة 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

تتخصص مسئوليتنا في إبداء الرأي 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 في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم إختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في إعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

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

محمد عبدالله زروق

مدحت السلاوي - محمد محمد عبدالله زروق - رفعت حافظ
أسامة مرجان - هشام مختار - محمد الصافوري - محمود عامر
مؤمن السلاوي - محمود السلاوي

زروق والسلاوي وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون

أساس الرأى المتحفظ

قامت الشركة بالتطبيق الاولى 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 اعلاه والاثر المترتب عليها، فمن رأينا أن القوائم المالية المشار إليها اعلاه تعبر بعدالة ووضوح، فى جميع جوانبها الهامة، عن المركز المالى لشركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية" فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالى وتدفعاتها 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 اعلاه.

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 بفى بالغرض منه.

مراقب الحسابات



مدحت محمود السلاوي
رئيس
زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
رقم القيد بالهيئة العامة للرقابة المالية (٢٥)

س.م.م. ٣٥٥٤

رقم القيد بهيئة سوق المال ٢٥

زروق والسلاوي وشركاهم

القاهرة فى ٢٣ فبراير ٢٠٢٣



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

تقرير الحوكمة

=====

اسم الشركة : الشمس للإسكان والتعمير

غرض الشركة : شراء واستئجار الأراضي بالبناء أو بأي طريقة أخرى - إدارة العقارات

مدة الشركة : ٥٠ عام إعتباراً من ١٩٩٨/١٢/٩

تاريخ القيد بالبورصة : ١٩٧٦/٢/٢٧ توفيق أوضاع ق ٩٥ ١٩٩٥/٩/١٢

القانون الخاضع له الشركة : قانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ شركات مساهمة ولائحته التنفيذية

القيمة الاسمية للسهم	جنيه واحد
عدد الأسهم	٢٢٦,٨٧٥ مليون سهم
رأس المال المرخص به	٥٠٠ مليون جنيه
رأس المال المصدر	٢٢٦,٨٧٥ مليون جنيه
رأس المال المدفوع	٢٢٦,٨٧٥ مليون جنيه
رقم وتاريخ قيد الشركة بالسجل التجاري	٥٨٤١٣ بتاريخ ١٩٤٦/١١/٢

علاقات المستثمرين : مسنول الاتصال (العلاقات مع المستثمرين)

محاسب/ عمرو طلبه محمود	٠١٠٠٢٢٥٦٣٧٢
محاسب / مصطفى عبد القادر عبد العال	٠١١١٥٥٣٠٠٠٨

عنوان المركز الرئيسي : ٢٦ شارع شريف - عمارة الإيموبيليا - القاهرة

تليفون : ٠٢-٢٣٩٢٨٢٦١ الخط الساخن : ١٥١٧٠

رقم الفاكس : ٢٣٩٣٨٠٧٠ - ٢٣٩٢٥٧٣١

موقع الشركة : www.Alshamscompany.comالبريد الإلكتروني : Info@alshamscompany.com

عمر محمد



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

الجمعية العامة للمساهمين :

تقوم الشركة بدعوة جميع المساهمين لحضور الجمعية العامة العادية والمحدد لها ميعاد الجمعية العمومية ومكان الاجتماع وإبلاغهم بحق كل مساهم في حضور الاجتماع بطريق الأمانة أو إنابة مساهم آخر من غير أعضاء مجلس الإدارة ويشترط في صحة الإنابة أن يكون ثابتة في توكيل كتابي مصدقاً عليه ، ويوجد لدى الشركة موقع إلكتروني ينقل عليه جميع الوقائع الخاصة بالشركة .

هيكل الملكية :

النسبة	عدد الأسهم	حصة %٥ من أسهم الشركة فأكثر
%٤٤,٥٤	١٠١,٠٤٥,١٢٢	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
%١٩,٣٠	٤٣,٧٩٧,٨٦٣	شركة مصر للتأمين
%١١,٠٧	٢٥,٨٩٣,٧٣٧	شركة مصر لتأمينات الحياة
%٧٥,٢٥	١٧٠,٧٣٦,٧٢٢	الإجمالي

محمد عبد الله



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

مجلس إدارة الشركة :

الإسم	الصفة	عدد الأسهم	تاريخ الإلتحاق	الجهة التابع لها
الدكتور المهندس / محمد أحمد الديب	تنفيذى	—	٢٠٢٢/٤/٢٧	من ذوى الخبرة
السيد المحاسب / محمد أحمد جلال	غير تنفيذى	١٠١,٠٤٥,١٢٢ سهم	٢٠٢٢/٤/٢٧	الشركة القابضة للتشييد والتعمير
السيد المهندس / أيمن أبو بكر محمد	غير تنفيذى		٢٠٢٢/٤/٢٧	
السيد المحاسب / اسامة حمد الحسيني	غير تنفيذى		٢٠٢٢/٤/٢٧	
السيد الأستاذ / محمد سامى حسونه	غير تنفيذى		٢٠٢٢/٤/٢٧	
الأستاذ / عبد الكريم محمود محمد	غير تنفيذى	٤٣,٧٩٧,٨٦٣ سهم	٢٠٢٢/١٠/١٩	شركة مصر للتأمين
الأستاذ/ السيد محمد عبد السلام	غير تنفيذى		٢٠٢٢/٤/٢٧	
الأستاذ / سمير سليمان حسن	غير تنفيذى	٢٥,٨٩٣,٧٣٧ سهم	٢٠٢٢/٤/٢٧	شركة مصر لتأمينات الحياة

بتاريخ ١٩-١٠-٢٠٢٢ ورد خطاب من شركة مصر للتأمين بتعيين الاستاذ / عبد الكريم محمود محمد العلي ممثلا لها بمجلس الادارة بدلا من الاستاذ/ رضا عبد الحافظ عبد المولي



• مسنوليات رئيس مجلس الإدارة :

- توجيه الدعوة لانعقاد مجلس الإدارة ووضع جدول أعماله وإدارة جلساته.
- دعوة الجمعية العامة العادية وغير العادية للانعقاد للنظر في جدول الأعمال المعروض من مجلس الإدارة.
- التأكد من إتاحة المعلومات الكافية والدقيقة في الوقت المناسب لأعضاء المجلس والمساهمين.
- التأكد من أن اتخاذ القرارات يتم على أساس سليم وبناءً على دراية شاملة بالموضوعات مع ضرورة التأكد من وجود آلية مناسبة لضمان فعالية تنفيذ تلك القرارات في الوقت المناسب.
- تلقي التقارير والتوصيات من كافة اللجان وعرضها على المجلس بصفة دورية لاتخاذ اللازم بشأنها.
- التأكد من قيام كل أعضاء المجلس بإجراء التقييم الذاتي الذي يبين مدى التزام العضو بواجبات وظيفته.
- التأكد من التزام المجلس بإنجاز مهامه على أكمل وجه بما يحقق أفضل مصلحة للشركة مع ضرورة تجنب تعارض المصالح.
- التأكد من فعالية نظام الحوكمة المطبق بالشركة وكذلك فعالية أداء لجان المجلس.



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

• أما مسنوليته كعضو المنتدب :

• تنفيذ الإستراتيجية وخطة الشركة السنوية الموضوعة والمعتمدة من مجلس الإدارة.

• رئاسة العمل التنفيذي بالشركة وتصريف أمورها اليومية، والإشراف على سير العمل في جميع إدارات وأقسام الشركة ومتابعة الأداء لجميع الأنشطة واتخاذ ما يراه من قرارات لانتظام العمل وتحقيق الأهداف، وكذلك العمل على زيادة رضا العملاء عن الشركة.

• العمل على تنفيذ كافة السياسات واللوائح والنظم الداخلية للشركة والمعتمدة من مجلس الإدارة.

• اقتراح الموضوعات التي تطرح في الاجتماعات الدورية لمجلس الإدارة بالتشاور .

• الإشراف على إعداد التقارير الدورية المالية وغير المالية عن نتائج أعمال الشركة وتقييم أداءها، وكذلك تقرير حوكمة الشركات، ومراجعة كافة الردود على استفسارات مراقبي الحسابات قبل إعداد هذه التقارير.

• المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة واقتراح نظم الإثابة والتحفيز وآليات تتابع السلطة التي يعتمدها المجلس لضمان ولاء العاملين وتعظيم قيمة الشركة.

• تحديد اختصاصات ومسئوليات كافة العاملين بالشركة وفقاً للوائح العمل المعمول بها وقرارات مجلس الإدارة.



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

أمین سر مجلس الإدارة :

- الإعداد والتحصير وإدارة لوجستيات اجتماعات المجلس واللجان، ومعاونة رئيس المجلس في إعداد جدول أعمال الاجتماعات، وتحضير المعلومات والبيانات والتفاصيل الخاصة بهذه الموضوعات وإرسالها إلى الأعضاء قبل الاجتماع بوقت كافي.
- معاونة رئيس المجلس في الإعداد والتحصير لاجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وإدارة لوجستياتها.
- متابعة استصدار وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة وإبلاغ الإدارات المعنية بها وكذلك إعداد تقارير متابعة لما تم بشأنها.
- حفظ وتوثيق كل ما يتعلق بقرارات المجلس والموضوعات المعروضة عليه، مع التأكد من حصول المجلس على المعلومات الهامة في الوقت المناسب.
- التنسيق مع كافة لجان المجلس بما يكفل الاتصال الفعال بين تلك اللجان ومجلس الإدارة.
- التنسيق مع اللجان المعنية في إطار إتاحة ما يلزم من معلومات لمساندة رئيس المجلس في عملية تقييم أعضاء المجلس وأعضاء اللجان، والمقترحات التي يقدمها المجلس للجمعية العامة فيما يخص اختيار أو استبدال أحد الأعضاء.



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

لجان مجلس الإدارة خلال العام المالي ٢٠٢٢ :

المنصب في اللجنة	أسم اللجنة			إسم العضو
	التطوير والاستثمار	الترشيحات والمكافآت	المراجعة والحوكمة	
رئيس اللجنة			✓	الاستاذ المحاسب / محمد سامي حسونة
عضو اللجنة			✓	الاستاذ المحاسب / اسامة الحسيني حمد
عضو اللجنة			✓	السيد / رضا عبد الحافظ عبد المولى
رئيس اللجنة	✓			المهندس / ايمن ابو بكر
عضو اللجنة	✓		✓	السيد /سمير سليمان حسن
رئيس اللجنة		✓		السيد الاستاذ /السيد محمد عبد السلام
عضو اللجنة		✓		السيدة الاستاذة / ايمان شكري
عضو اللجنة		✓		السيد الاستاذ /علاء الدين بركات
عضو اللجنة	✓			الاستاذ / عبد الكريم محمود محمد العدلي

تم تعيين الاستاذ /سمير سليمان حسن في لجنة المراجعة بدلا من الاستاذ / رضا عبد الحافظ عبد المولى بتاريخ
٢٠٢٢/١٠/٢٦

- كما تم تعيين الاستاذ / عبدالكريم محمود محمد العدلي في لجنة التطوير والاستثمار بدلا من الاستاذ / سمير سليمان

حسن بتاريخ ٢٠٢٢/١٠/٢٦ .

عروبة



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

سير اجتماعات مجلس الإدارة ولجانه خلال العام المالي ٢٠٢٢ :
جدول متابعة حضور أعضاء المجلس لاجتماعات المجلس واللجان واجتماعات
الجمعية العامة

إسم العضو	مجلس الإدارة	لجنة المراجعة	لجنة الترشيحات	لجنة التطوير
د م / محمد احمد احمد علوان	١٠/١٠	-		
الأستاذ / محمد أحمد جلال	١٠/١٠	-		
المهندس / ايمن ابو بكر	١٠/١٠			٣/٣
الأستاذ المحاسب / محمد سامي حسونة	١٠/٩	٧/٧		
الأستاذ / اسامة الحسيني حمد	١٠/١٠	٧/٧		
الأستاذ / رضا عبد الحافظ عبد المولى	١٠/٨	٧/٦		
الأستاذ / السيد محمد عبد السلام	١٠/١٠		٦/٦	
الأستاذ / سمير سليمان حسن	١٠/١٠	٧/١		٣/١
الأستاذ / عبدالكريم محمود محمد	١٠/٢			
السيدة الاستاذة / ايمان شكري			٦/٦	
السيد الأستاذ / علاء الدين بركات			٦/٦	



لجنة المراجعة

- دراسة نظام الرقابة الداخلية بالشركة ووضع تقرير مكتوب عن رأيها وتوصياتها بشأنه.
- دراسة القوائم المالية قبل عرضها على مجلس الإدارة والإدلاء برأيها وتوصياتها بخصوصها.
- دراسة السياسات المحاسبية المستخدمة والإدلاء برأيها وتوصياتها بخصوصها.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقب حسابات أو أكثر للشركة وكذلك مؤهلاتهم وكفاءتهم واستقلاليتهم، ويكون قرار تعيينهم وتحديد أتعابهم من اختصاص الجمعية العامة العادية للشركة.
- الاطلاع على خطة المراجعة لمراقب الحسابات والإدلاء بملاحظاتها عليها.
- دراسة ملاحظات وتوصيات مراقب الحسابات على القوائم المالية والأخرى الواردة في خطاب الإدارة الوارد من مراقب الحسابات ومتابعة ما تم بشأنها.
- التأكد من التزام الشركة بإتباع النظم واللوائح والقوانين الداخلية والخارجية طبقاً للتقارير المرفوعة إليها من إدارة الالتزام أو غيرها من الإدارات المعنية.
- التوصية بالموافقة على قيام مراقب الحسابات بعمليات إضافية غير مراجعة الحسابات، والتوصية بالموافقة على ما يتقاضاه عن تلك العمليات بما يتناسب مع أتعابه السنوية.
- مناقشة واعتماد الخطة السنوية لإدارة المراجعة الداخلية ومتابعة كفاءتها والتأكد من شموليتها لجميع إدارات وأنشطة الشركة.
- الإطلاع على تقارير المراجعة الداخلية وتحديد أوجه وأسباب القصور في الشركة ومتابعة الإجراءات التصحيحية لها.
- دراسة وتقييم نظام الإنذار المبكر بالشركة واقتراح ما يلزم لتحسينه وتطبيقه بفاعلية.
- دراسة وتقييم نظم تأمين المعلومات والبيانات وكيفية حمايتها من أي اختراقات داخلية أو خارجية.
- دراسة الملاحظات أو المخالفات الواردة من الجهات الرقابية ومتابعة ما تم بشأنها.
- دعوة مراقب حسابات الشركة أو رئيس إدارة المراجعة الداخلية أو من تراه من داخل أو خارج الشركة لحضور اجتماعاتها كلما دعت الحاجة.
- تنفيذ ومتابعة أي أعمال أخرى يكلفها بها مجلس الإدارة.

لجنة الحوكمة

- التقييم الدوري لنظام الحوكمة بالشركة وصياغة الأدلة والمواثيق والسياسات الداخلية الخاصة بكيفية تطبيق قواعد الحوكمة داخل الشركة.
- إعداد تقرير سنوي عن مدى التزام الشركة بقواعد حوكمة الشركات، مع وضع إجراءات مناسبة لاستكمال تطبيق تلك القواعد.
- مراجعة التقرير السنوي للشركة وتقرير مجلس الإدارة وبالأخص فيما يتعلق ببند الإفصاح وغيرها من البنود ذات الصلة بحوكمة الشركات.
- حفظ وتوثيق ومتابعة التقارير الخاصة بتقييم أداء المجلس.
- دراسة ملاحظات الجهات الرقابية على تطبيق الحوكمة بالشركة وأخذها في الاعتبار ومتابعة ما تم بشأنها.

لجنة الترشيحات والمكافآت

- المراجعة الدورية والمستمرة للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة العليا وإعداد بيان بالمؤهلات المطلوبة في ظل تطبيق خطة تتابع السلطة.
- تحديد مسؤوليات أعضاء المجلس من التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين، ووضع التوصيف الوظيفي للقيادات التنفيذية العليا بالشركة.
- التحقق بصفة مستمرة من استقلالية أعضاء المجلس المستقلين والتأكد من عدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- اقتراح سياسات واضحة لمكافآت واستحقاقات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان وكبار التنفيذيين بالشركة، والاستعانة بمعايير ترتبط بالأداء في تحديد تلك الاستحقاقات، ومراجعة تلك السياسات سنوياً بعد عمل الدراسات والاستقصاءات اللازمة فيما يختص بحزم المكافآت.
- وضع ومتابعة سياسة استرداد مكافآت واستحقاقات أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان وكبار التنفيذيين بالشركة في حال قيامهم بأي انتهاكات أو اختلاسات من مقدرات الشركة.
- فيما يتعلق بأسهم التحفيز، يجب أن يراعى فيها ألا تكون حافزاً للحاصلين عليها على اتخاذ قرارات تحقق مصلحة الشركة في الأجل القصير فقط، وإنما يجب أن تكون أيضاً مرتبطة بما يحسن أداء الشركة على المدى الطويل.
- إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت والمزايا والمنافع التي يتحصل عليها أعضاء المجلس والإدارة العليا للعرض على الجمعية العامة.



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

البيئة الرقابية - نظام الرقابة الداخلية

- الفصل التام بين مسؤوليات وسلطات كافة العاملين بالشركة.
- ضمان دقة وجودة المعلومات، بحيث توفر سواء للشركة أو لغيرها المعلومات الصحيحة والدقيقة عن الشركة.
- حماية أصول الشركة المادية من الأخطار التي يمكن أن تتعرض لها، وتوثيق وتسجيل تلك الأصول بسجلات الشركة.
- زيادة الكفاءة الإنتاجية للشركة وتحقيق أهدافها بأقل التكاليف وبنفس الجودة.
- ضمان دقة تنفيذ التعليمات، بهدف التأكد من أن جميع التعليمات قد تم تنفيذها كما ينبغي.
- ضمان تطبيق قواعد حوكمة الشركات، وذلك عن طريق التنفيذ الدقيق لمختلف تعليمات وقواعد الحوكمة.

إدارة المراجعة الداخلية

- تقييم مدى كفاءة نظام الرقابة الداخلية بالشركة ورفع التقارير للجنة المراجعة بالملاحظات التي تم التوصل إليها.
- تقييم مدى التزام جميع إدارات الشركة بتنفيذ أعمالها وفقاً لإجراءات العمل والسياسات الموضوعية بدون تعارض مع اختصاصات الإدارات المعنية الأخرى.
- تقييم كفاءة الإجراءات والسياسات الموضوعية ومدى تناسبها مع تطورات العمل والسوق.
- متابعة تصويب الملاحظات الواردة بتقارير المراجعة الداخلية والخارجية والأخرى الواردة من الجهات الرقابية.

مراقب الحسابات : تقوم الجمعية العامة بناءً على ترشيح من مجلس الإدارة وبعد توصية لجنة المراجعة، بتعيين مراقب حسابات أو أكثر للشركة، كما يجب أن يكون مراقب الحسابات مستقلاً تماماً عن الشركة وعن أعضاء مجلس إدارتها، فلا يكون مثلاً مساهماً فيها أو عضواً في مجلس إدارتها، أو تربطه صلة قرابة بأي من أعضاء مجلس إدارتها أو إدارتها العليا حتى الدرجة الثانية، أو أن يقوم بصفة دائمة بأي عمل فني أو إداري أو استشاري فيها، ويجب أن يكون محايداً فيما يبديه من آراء، كما يجب أن يكون عمله محصناً ضد تدخل مجلس الإدارة.

ومن الممكن أن يتعاقد مجلس الإدارة مع مراقب حسابات الشركة لأداء أي أعمال إضافية غير مرتبطة بعمله كمراقب حساباتها بشكل مباشر أو غير مباشر، إلا بعد أخذ موافقة لجنة المراجعة، وبشرط ألا يكون هذا العمل الإضافي من الأعمال المحظور علي مراقب الحسابات القيام بها. ويجب أن تتناسب أتعاب أداء الأعمال الإضافية مع طبيعة وحجم الأعمال المطلوبة. وعلى لجنة المراجعة عند النظر في الموافقة علي أداء مراقب الحسابات للأعمال الإضافية وتحديد أتعابه عنها أن تراعي عدم تأثير ذلك علي استقلاليتها، مع ضرورة الإفصاح عن ذلك في الجمعية العامة للمساهمين وفي التقرير السنوي.

وتلتزم الشركة بقيام مراقب الحسابات بتقديم نسخة من تقريره علي التقرير الذي تعده الشركة عن مدي التزامها بقواعد الحوكمة إلى الجهة الإدارية طبقاً لقواعد الحوكمة والإفصاح المعمول بها، ويقدم هذا التقرير أيضاً إلى الجمعية العامة للمساهمين.

(Handwritten signature)



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

الإفصاح والشفافية

المعلومات الجوهرية والإفصاح المالي وغير المالي

تقوم الشركة بالإفصاح من خلال الوسائل المختلفة عن معلومات الشركة المالية التي تهم المساهمين وأصحاب المصالح، مثل قوائمها المالية السنوية والدورية وتقارير مراقب الحسابات السنوية والدورية، وكذلك تقرير مجلس الإدارة والسياسات المحاسبية والموازنات التقديرية وطرق تقييم الأصول وتوزيعات الأرباح.

كما تقوم الشركة بالإفصاح عن معلومات الشركة غير المالية التي تهم المساهمين والمستثمرين الحاليين والمرتبين، ومنها:

- المعلومات الداخلية التي تتضمن أهداف الشركة ورؤيتها وطبيعة نشاطها وخطط الشركة وإستراتيجيتها المستقبلية.
- نظم رفع الكفاءات والتدريب والإثابة والرعاية للعاملين بها.
- هيكل الملكية بالشركات الشقيقة والتابعة للشركة.
- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وعقود المعاوضة.
- أهم المخاطر التي قد تواجهها وسبل مواجهتها.
- تغيير سياسات الاستثمار.
- مدى توافر الثروات الطبيعية والمواد الخام والطاقة التي تعتمد عليها، والقدرة على التعامل مع تقلباتها.
- الإفصاح لمساهميها وللجهات الرقابية عن أسهم الخزينة. وفي حالة شراء الشركة التابعة لأسهم الشركة القابضة المالكة لها، تطبق علي الأسهم المشتراه كافة قواعد أسهم الخزينة ولا يعتد بها في نصاب المساهمين ولا تشترك في التصويت على قرارات الجمعية العامة.
- موافاة الهيئة والبورصة بقرارات الجمعية العامة العادية وغير العادية فور انتهائها وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع، كما تلتزم الشركة بموافاة البورصة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ انعقاد الجمعية العامة بالمحاضر على أن تكون معتمدة من رئيس مجلس الإدارة.
- موافاة البورصة بمحاضر اجتماعات الجمعية العامة المصدق عليها من قبل الجهة الإدارية المختصة وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عمل من تاريخ تسلمها.
- موافاة الهيئة والبورصة بملخص القرارات المتضمنة أحداث جوهرية الصادرة عن مجلس إدارتها فور انتهائها وبحد أقصى قبل بدء أول جلسة تداول تالية لانتهاء الاجتماع.
- موافاة الهيئة والبورصة ببيان معتمد من مجلس إدارة الشركة بأهم نتائج أعمالها مقارنة بالفترة المقابلة وفقاً للنموذج المعد لذلك من البورصة وذلك فور انتهاء مجلس الإدارة من الموافقة على القوائم المالية السنوية أو الربع سنوية (الدورية) تمهيداً لإحالتها لمراقب الحسابات ليصدر بشأنها تقريره. على أن يتم ذلك الإفصاح عقب انتهاء الاجتماع وبحد أقصى قبل بداية جلسة التداول التالية لانتهاء الاجتماع.
- الإعلان عن قرار السلطة المختصة بالتوزيعات النقدية أو توزيعات الأسهم المجانية أو كليهما.



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

- الإفصاح عند تجاوز أو انخفاض ما يملكه أحد المساهمين والأطراف المرتبطة به لنسبة ٥% ومضاعفاتها من عدد الأوراق المالية الممثلة لرأس مال الشركة المقيدة بالبورصة أو حقوق التصويت بها، بما في ذلك الأسهم التي تم الاكتتاب فيها عن طريق شراء حقوق الاكتتاب لها.
- الإفصاح عن الخطة الاستثمارية المستقبلية وتوجهات المساهم بشأن إدارة الشركة إذا بلغت النسبة المشتراه منه والأطراف المرتبطة به ٢٥% أو أكثر من رأس مال الشركة أو حقوق التصويت فيها.
- الإفصاح عند صدور أي أحكام تحكيم أو أحكام قضائية في أي مرحلة من مراحل التقاضي بتلك الأحكام التي تؤثر في مركزها المالي أو في حقوق حملة أوراقها المالية أو يكون لها تأثير على أسعار التداول أو على القرار الاستثماري للمتعاملين.
- الإفصاح في نهاية السنة المالية عن مدى تحقيق الشركة للنتائج الواردة بتقرير المستشار المالي المستقل عن القيمة العادلة أو خطط العمل المعتمدة من الراعي بالنسبة للشركات الصغيرة والمتوسطة، على أن يتضمن التقرير بيان الأسباب والمبررات حال وجود انحرافات جوهرية عما هو وارد بهذا التقرير أو خطط العمل المشار إليهما.
- الإفصاح فور صدور أي أحكام قضائية بعقوبة سالبة للحرية ضد أحد أعضاء مجلس إدارة الجهة المصدرة أو أحد المسؤولين الرئيسيين بها.
- المخالفات والأحكام الصادرة على الشركة خلال العام وذلك من خلال الجدول التالي:

مسلسل	الأحكام والمخالفات والغرامات المفروضة على الشركة خلال العام	إيضاحات
-------	---	---------

• التزام مالي لمخالفة قواعد القيد والإفصاح

علاقات المستثمرين

يتوافر لدى الشركة وظيفة علاقات المستثمرين بها كأحد أبرز الأنشطة الرئيسية لتطبيق مبادئ حوكمة الشركات، حيث أنها وظيفة إستراتيجية مستقلة تهدف إلى تنشيط وتوطيد العلاقة مع المستثمرين الحاليين والمرتقبين، وفتح قنوات الاتصال بذوي العلاقة بسوق المال والاستثمار، وتوفير الإفصاح والشفافية اللازمين مما يكون له الأثر الإيجابي على ما يلي:

- رؤية المستثمرين لأداء الحالي للشركة وتوقعاتهم للأداء المستقبلي.
- تحقيق السيولة المناسبة لتداول أسهم الشركة في البورصة.
- خفض تكلفة التمويل على المدى الطويل.
- زيادة ثقة المتعاملين مع الشركة وأصحاب المصالح، وكذلك الترويج لزيادة المجموعات الداعمة للشركة.

ويكون مسئول علاقات المستثمرين يشترك في وضع إستراتيجية اتصال الشركة بسوق الاستثمار، وفتح قنوات التواصل مع المستثمرين ونقل وجهات نظر السوق وتخوفات المستثمرين لمجلس الإدارة بصفة مستمرة.

(Handwritten signature)



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

وعلاقات المستثمرين وسيلة تمكن مجلس الإدارة من فهم أسباب أداء أسهم الشركة، وانعكاس ذلك الأداء على قيمتها العادلة طبقاً لما توفره الشركة من معلومات عن أدائها وإمكانياتها ومستقبلها، ومدى التزام الشركة بقواعد الإفصاح والتواصل مع المستثمرين ومدى وضوح رؤيتهم وتقييم سوق الاستثمار لها.

وتقدم علاقات المستثمرين لرئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب تقاريرها الدورية لهما، مع بيان إمكانية حضور مسئول علاقات المستثمرين اجتماعات الجمعية العامة للشركة واجتماعات مجلس الإدارة وذلك للتعرف على الأمور الداخلية للشركة وتوجهاتها الإستراتيجية.

- وضع إستراتيجية لبرنامج علاقات المستثمرين من خلال فهم السوق ومتطلبات الشركة، بحيث يقوم مسئول علاقات المستثمرين بتحديد الأولويات فيما يخص الأنشطة المطلوبة ووضع الإستراتيجية المطلوبة لتنفيذ تلك الأنشطة بالتعاون مع مجلس الإدارة.
- الاشتراك في وضع سياسة الإفصاح المتبعة في الشركة واعتمادها من مجلس الإدارة.
- الحفاظ على المستثمرين الحاليين وجذب مستثمرين جدد من خلال توعية السوق بأعمال الشركة وبفرص النمو المستقبلية لها، والتعرف على العوامل التي تؤثر على ربحيتها.
- التواصل مع المحللين والمستثمرين وممثلي الإعلام وتوفير المعلومات للحد من الشائعات والمفاجآت التي تؤدي إلى تقلبات في أسعار وأحجام التداول.
- تنظيم المعلومات الصادرة عن الشركة طبقاً لقواعد الإفصاح المعمول بها.
- إنشاء ومتابعة قاعدة بيانات المستثمرين سواء من حيث نوعية المستثمر أو موقعه الجغرافي.
- تعريف السوق بالأعضاء الجدد في مجلس الإدارة أو الإدارة العليا.
- تنظيم الحملات الترويجية والفعاليات عن الشركة طبقاً للخطة المعدة لذلك مسبقاً، وتسهيل زيارات المستثمرين لمواقع الشركة المختلفة.
- التواصل مع المستثمرين عبر أدوات الاتصال المختلفة مثل الموقع الإلكتروني للشركة ومواقع التواصل الاجتماعي والتقارير الصحفية، والاشتراك في إعداد التقرير السنوي الذي يهتم به المستثمرين الحاليين والمرتبين.
- إعداد تقرير الإفصاح المطلوب من الشركة وإعداد صفحات علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة وتحديثها بصفة مستمرة.

(Handwritten signature)



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

أدوات الإفصاح : التقرير السنوي

تقوم الشركة ببيان ما إذا كانت تصدر تقريراً سنوياً باللغة العربية يضم ملخص لتقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية بالإضافة إلى كافة المعلومات الأخرى التي تهتم المساهمين والمستثمرين الحاليين والمرتقبين وأصحاب المصالح الآخرين كأهم مصادر المعلومات للمستثمر الحالي والمرتقب عن الشركة ونشاطها وموقفها المالي. وبمثابة تقرير من إدارة الشركة لكافة المهتمين بها عن الأحداث التي تمت خلال السنة الماضية وما تهدف الشركة إلى تحقيقه خلال السنة القادمة يحتوي التقرير السنوي على ما يلي على الأقل:

- كلمة رئيس مجلس الإدارة و العضو المنتدب.
- الرؤية والهدف.
- إستراتيجية الشركة.
- تاريخ الشركة وأهم المحطات التي مرت بها.
- هيكل الملكية.
- الإدارة العليا وتشكيل مجلس الإدارة.
- تحليل السوق الذي تعمل به الشركة.
- مشروعات الشركة الحالية والمستقبلية.
- تحليل المركز المالي للشركة.
- تقرير عن المسؤولية الاجتماعية والبيئية للشركة.
- تقرير عن مناقشة الإدارة التنفيذية للأداء المالي للشركة.
- تقرير مراقب الحسابات والقوائم المالية المقارنة بنفس الفترات السابقة.

تقرير مجلس الإدارة : تقوم الشركة ببيان ما إذا كانت تصدر تقريراً سنوياً طبقاً لما ورد بقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية، للعرض على الجمعية العامة للمساهمين والجهات الرقابية، يكون موجهاً من رئيس المجلس إلى المساهمين يتضمن على الأقل ما يلي:

- مناقشة النتائج المالية والموضوعات الجوهرية.
- الإنجازات الرئيسية للشركة أثناء السنة.
- تحليل لبيئة عمل وأسواق الشركة الرئيسية.
- إستراتيجية الشركة.
- التغييرات الرئيسية في هيكل الشركة الإداري.
- تشكيل مجلس الإدارة وعدد مرات انعقاده.
- تشكيل لجان المجلس وعدد مرات انعقادها.
- متوسط عدد العاملين بالشركة خلال السنة ومتوسط دخل العامل خلال نفس الفترة.
- سياسات إثابة وتحفيز العاملين بالشركة مثل عروض تملك الأسهم وغيرها.
- ما تم بشأن عقود المعاوضة المبرمة في العام السابق وكذلك عقود المعاوضة المعروضة للعام التالي.
- ما اتخذ من إجراءات ضد الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مديريها من قبل جهات رقابية أو قضائية.
- تقرير عن التزام الشركة بحوكمة الشركات والمسؤولية الاجتماعية والبيئية.



تقرير الإفصاح

تقوم الشركة ببيان ما إذا كانت تصدر تقرير إفصاح ربع سنوي يعد من قبل إدارة الشركة بمعاونة إدارة علاقات المستثمرين بها، يضم على الأقل ما يلي:

- بيانات الاتصال بالشركة.
- مسئول علاقات المستثمرين وبيانات الاتصال به.
- هيكل المساهمين الذين يمتلكون نسبة ٥% فأكثر من أسهم الشركة.
- هيكل المساهمين الإجمالي موضحاً به الأسهم حرة التداول.
- تفاصيل أسهم الخزينة لدى الشركة.
- التغييرات في مجلس إدارة الشركة وآخر تشكيل للمجلس.
- تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.
- تغيير مراقب الحسابات في الفترة القادمة.

تقرير الاستدامة

تقوم الشركة ببيان ما إذا كانت تصدر تقرير متوازن عن الاستدامة، يشتمل على إنجازات الشركة في المجالات الاقتصادية والبيئية والاجتماعية. ويشرح قيم ومبادئ الشركة ويوضح العلاقة بين إستراتيجيتها والتزاماتها تجاه المجتمع الذي تعمل فيه بالشكل الذي يدعم سمعة الشركة والتحسين المستمر في أدائها والالتزام بالتشريعات والتعليمات الرقابية في المجالات البيئية والاجتماعية، وكذلك كيفية إدارة مخاطر الشركة، فضلاً عن سبل تحفيز العاملين بها وجذب رؤوس الأموال.

وهذا التقرير يتضمن الجوانب الآتية على الأقل:

- سياسة الحوكمة ورقابة السلوك المهني للعاملين.
- سياسة الشركة تجاه البيئة التي تعمل فيها وتأثيرها عليها.
- العلاقات الحكومية والمشاركات السياسية للشركة.
- سياسة الشركة الخاصة بعلاقات العاملين وحقوق الإنسان وسياسات ضمان عدم التمييز.
- جودة المنتجات والخدمات المقدمة من الشركة ونظام التعامل مع الشكاوى.
- ضمان استمرارية الأعمال وإدارة المخاطر والأزمات وحماية المعلومات.
- سياسات مكافحة الغش والفساد.
- سياسة المسؤولية الاجتماعية والبيئية للشركة.

الموقع الإلكتروني: www.alshamscompany.com



المواثيق والسياسات :

ميثاق الأخلاق والسلوك المهني : توضح الشركة مدى توافر ميثاق داخلي بها عن الأخلاق والسلوك المهني يشمل مجموعة من القيم التي تعمل على ضبط وتنظيم قواعد السلوك الوظيفي وأخلاقيات المهنة داخل الشركة. يحتوي على معايير السلوك التي يتعين على كل العاملين بالشركة إتباعها ومراعاتها في سائر المعاملات وفي كل موقع يؤديون فيه أعمالهم بما يؤثر إيجاباً على سمعة ومصداقية الشركة ونزاهة العاملين بها، بما يضمن حقوق مساهميها وكافة المتعاملين معها.

سياسة تتابع السلطة Succession Planning : تفصح الشركة عن مدى توافر هذه السياسة التي تهدف إلى خلق إجراءات وتقييم عمليات الاختيار والتعيين والترقي في إطار تأمين أفضل العناصر المؤهلة للشركة في المواقع المناسبة، وفي نفس الوقت تشجيع التطوير المهني والنهوض بالموظفين الحاليين، ووضع خطة تتابع السلطة على مستوى الإدارة التنفيذية في الظروف الطارئة أو على المدى القصير والطويل مع التركيز على التخطيط لتتابع السلطة للعناصر الرئيسية من خلال دليل إجراءات الموارد البشرية بالشركة وإعداد قائمة بالمرشحين لشغل الوظائف الرئيسية بشكل دوري وفعال بما يحقق قيمة مضافة للشركة وضمان لاستدامتها.

سياسة الإبلاغ عن المخالفات Whistleblowing : تقوم الشركة بتوافر هذه السياسة التي تهدف إلى تشجيع العاملين بالشركة أو المتعاملين معها بالإبلاغ عن أي ممارسات مخالفة لقواعد السلوك الأخلاقي أو أي أعمال غير قانونية، وتطبيق إجراءات فعالة فيما يخص مبادئ المساءلة والمحاسبة ومن ثم تعزيز معايير الأمانة والنزاهة في كافة أنشطة الشركة المختلفة. كما توفر السياسة حماية الشخص الذي قام بالإبلاغ لضمان تشجيع العاملين بالشركة وغيرهم للمبادرة بالكشف عن المخالفات والإبلاغ عنها مع ضمان السرية التامة للشخص المبلغ أخذاً في الاعتبار أن عملية الإبلاغ تتم بناء على مستندات أو معلومات موضوعية.

سياسة تعامل الداخلين والأطراف ذات العلاقة والأطراف المرتبطة : الشركة يتوافر هذه السياسة التي تهدف إلى التحكم بعمليات تداول الداخلين على أسهم الشركة طبقاً لقواعد الجهات الرقابية، وتبين مدى التزام الداخلين والمؤسسين والمساهمين الرئيسيين والمجموعات المرتبطة بهم ألا يكونوا طرفاً في أي عقد من عقود المعاوضة إلا بعد موافقة الجمعية العامة، على أن يعرض هذا التصرف على الجمعية بكافة تفاصيله وبياناته مقدماً بما في ذلك السعر والكمية قبل إجراء التصرف وذلك دون أن يحق للطرف المعني بعقد المعاوضة التصويت في الجمعية العامة. وتضمن تفهم كافة الأطراف المعنية لتعريف التداول الداخلي وقواعد تنظيمه. وتضمن هذه السياسة الآتي:

- حظر تعامل أيًا من الداخلين والمجموعة المرتبطة بهم على أي أوراق مالية تصدرها الشركة خلال خمسة أيام عمل قبل ويوم عمل بعد نشر أي معلومات جوهرية.
- حظر تعامل أي من المساهمين الذين يملكون ٢٠% فأكثر بمفردهم أو من خلال المجموعة المرتبطة بهم إلا بعد إخطار البورصة بذلك قبل التنفيذ.
- حظر تعامل أعضاء مجلس إدارة الشركة أي كانت نسبة مساهمتهم في رأس المال والمسئولين بها أو الأشخاص الذين في إمكانهم الإطلاع على معلومات غير متاحة للغير ويكون لها تأثير على سعر الورقة المالية، شراء أو بيع هذه الأوراق المالية التي تتعلق بها هذه المعلومات.



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

سیاسة المسئولية الاجتماعیة والبیئیة : الشریكة یتوافر لديها سیاسة واضحة عن مسئولیتها الاجتماعیة والبیئیة وعن التزامها المستمر فی المساهمة فی التنمیة الاقصادیة والمجتمعیة تضم مسئولية الشریكة تجاه المجتمع وتجاه البیئة كما توضح فیها المبادرات التي تشارك فیها الشریكة فی مجال المسئولية الاجتماعیة والبیئیة.

رئیس مجلس الادارة

مسئول علاقات المستثمرین

عمر محمد محمود

والعضو المنتدب

محمد احمد الدیب



إلى السادة / شركة الشمس للاسكان والتعمير- شركة مساهمة مصرية

إلى السادة / الهيئة العامة للرقابة المالية

المقدمة

قمنا باختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة المعد بواسطة إدارة شركة الشمس للاسكان والتعمير عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ .

مسئولية الإدارة

إدارة الشركة هي المسئولة عن إعداد وعرض تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة وفقاً للتعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصرى لحوكمة الشركات الصادر من مركز المديرين المصرى والقوانين والقرارات ذات العلاقة كما هو موضح فى تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة ، كما أن مسؤولية الإدارة تمتد إلى تحديد نقاط عدم الالتزام ومبرراتها.

مسئولية المراجع

فيما عدا ما سيتم مناقشته فى الفقرة التالية ، فتنحصر مسئوليتنا فى اختبار المعلومات الواردة فى تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة وإبداء استنتاج فى ضوء الاختبارات التى تم أداءها وقد قمنا باختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة طبقاً للمعيار المصرى لمهام التأكيد رقم (٣٠٠٠) "مهام التأكيد بخلاف مراجعة أو فحص معلومات مالية تاريخية" ويتطلب هذا المعيار الالتزام بمتطلبات السلوك المهني بما فيها متطلبات الاستقلالية ، وتخطيط وأداء عملية التأكيد للحصول على تأكيد بان تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة خالى من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

ويشمل اختبار تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة الحصول بصورة أساسية على الأدلة من واقع الملاحظة والاستفسارات من الأشخاص المسئولين عن إعداد تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة والاطلاع على المستندات عندما يكون ذلك مناسباً . ونحن نعتقد أن الأدلة التى حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لاستنتاجنا .

وقد أعد هذا التقرير لتقديمه إلى الهيئة العامة للرقابة المالية بناءً على تكليف إدارة الشركة ، وليس لأى غرض آخر ، وبالتالي فهو لا يصلح للاستخدام إلا للغرض الذى أعد من أجله .

محمد عبدالله زروق

مدحت السلاوى - محمد محمد عبدالله زروق - رفعت حافظ

أسامة مرجان - هشام مختار - محمد الصافورى - محمود عامر

مؤمن السلاوى - محمود السلاوى

زروق والسلاوى وشركاهم

محاسبون قانونيون ومستشارون

الاستنتاج

أن تقرير مدى الالتزام بقواعد الحوكمة المشار إليه أعلاه يعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبه الهامة عن مدى التزام الشركة بقواعد الحوكمة خلال السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ استناداً إلى التعليمات الصادرة عن الهيئة العامة للرقابة المالية والدليل المصرى لحوكمة الشركات الصادر من مركز المديرين المصرى والقوانين والقرارات ذات العلاقة.

مراقب الحسابات



مدحت محمود السلاوى

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

س.م.م. ٣٥٥٤

زروق والسلاوى وشركاهم

القاهرة فى ٢٦ فبراير ٢٠٢٣