

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية  
(شركة مساهمة مصرية)  
القوائم المالية الدورية المجمعة  
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
وتقرير الفحص المحدود عليها

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية الدورية المجمعة  
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
المحتويات

---

الصفحة

٢	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
٣	قائمة المركز المالي المجمع
٤	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٥	قائمة الدخل الشامل المجمع
٦	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٨-٧	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٣٦-٩	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

## تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

إلى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المجمع المرفق لشركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة بها للفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية المجمعة هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وتتنحصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية المجمعة في ضوء فحصنا المحدود لها.

### نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة لمتشأة والمؤدي بمعرفة مراقب حساباتها". ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقال الفحص المحدود جوهرياً في نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية.

### الإستنتاج

وفي ضوء فحصنا المحدود، لم ينم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المجمعة المرفقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

### فقرة لفت انتباه

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٧) فقد وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ على إعتقاد التقرير النهائي الصادر من الهيئة العامة للإستثمار بتقسيم الشركة إلى ثلاثة شركات لنفس ذات المساهمين تختص كلا منها بقطاع مختلف، لتتنقسم إلى شركة أسباير كابيتال القابضة للإستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للإستثمارات المالية - سابقاً) وتختص بقطاع الخدمات المالية (الشركة القاسمة)، وشركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية وتختص بالقطاع العقاري والمقاولات (شركة منقسمة)، وشركة جدوى للتنمية الصناعية وتختص بالقطاع الصناعي (شركة منقسمة)، مع احتفاظ الشركة (الشركة القاسمة) بغرضها والتراخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية.

القاهرة في: .....

### مراقب الحسابات

محمد احمد ابوالقاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س. م. م رقم (١٧٥٥٣)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)

المتحدون للمراجعة و الضرائب

(UHY)-United

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	إيضاح	
		<b>الأصول</b>
		<b>أصول غير متداولة</b>
١٢٢,٥٥٦,٠١٦	(٤)	أصول ثابتة
٢٩,١٩١,٤٠٤	(٥)	مشروعات تحت التنفيذ
٧٤,٠٣٣,٦٥١	(١-٣٣)	حق إستخدام أصول
٦٧١,٥٢٢,٤٣٣	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٢٣٩,٠٦٠	(٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٨٣٢,١٥١		استثمارات في سندات حكومية
٩٤٣,٩٥٣,٧٩٢	(٨)	استثمارات عقارية
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	(٩)	الشهرة
٤٨٠,٥٦٣,٩٩٧	(٢٨)	أصول ضريبية مؤجلة
<b>٢,٨٩٨,٥٧٤,٢٤٠</b>		<b>إجمالي الأصول غير المتداولة</b>
		<b>أصول متداولة</b>
٦٨٣,٦٦٣,٠٢٩	(١٠)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
٥٥,٠٨٩,٧٤٢	(١١)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٧٥٥,٦٤٢,٢٥٦	(١٢)	عملاء واوراق قبض
٣١٦,٦١٠,٦٩٥	(١٣-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٧,٩١٣,٥٩٢,٢٩٨	(١٤)	مشروعات الإسكان والتعمير
٨٠,٧٨١,٥١٢	(١٥)	مخزون
١,٠٣٨,٩٦٣,١٥٢	(١٦)	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
<b>٢٢,٨٤٤,٣٤٢,٦٨٤</b>		<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>
<b>٢٥,٧٤٢,٩١٦,٩٢٤</b>		<b>إجمالي الأصول</b>
		<b>حقوق الملكية والالتزامات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٧)	رأس المال
٥,٦٥٣,٩٨٠	(١٧)	احتياطي عام
(١١,٤٠٨,٧٣٦)		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٣٧)	نتائج عملية الإنقسام
٧٠,١٠٩,٨٣٥		أرباح مرحلة
٣٥٩,٠٠٠,٤٤٨		أرباح الفترة
<b>٥,٢٩٤,٠١٠,٣٠٠</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة</b>
٤,٦٢٦,٤٥٤,٣٠٦	(١٨)	حقوق الحصص غير المسيطرة
<b>٩,٩٢٠,٤٦٤,٦٠٦</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
		<b>الالتزامات</b>
		<b>الالتزامات غير المتداولة</b>
١,٥١١,٦٢٠,٩٢٣	(١٩)	قروض طويلة الاجل
٤٤٧,٢١٦,٩٠٧	(٢٠)	الجزء الغير متداول من دائنوا شراء أراضي
٥٣٢,٧٢١,٦٧١	(٢١)	أرصدة دائنة - مساهمين
٧٧٤,٤١٢,٥١٢	(٢-٣٣)	التزامات عقود تأجير وترتيب - طويل الاجل
<b>٣,٢٦٥,٩٧٢,٠١٣</b>		<b>إجمالي الالتزامات غير المتداولة</b>
		<b>الالتزامات المتداولة</b>
٢١,٦٦٩,١٦٢	(١٣-ب)	مستحق الى أطراف ذات علاقة
١,٦٦٩,٣٨٤,٨٦٧	(١٩)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
٣٦٠,٣٤٩,٩٧٧	(٢٠)	الجزء المتداول من دائنوا شراء أراضي
٥,١٥٦,٠٧٣,٠٤٤	(٢٢)	عملاء دفعات مقدمة
١,٦٩٩,٨٧٥,٩٧٦	(٢٣)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١,٠٧٨,١٤٦,٥٤١	(٢٤)	موردون ومقاولو مشروعات واوراق دفع
١٨٦,١٧٦,٩٠١	(٢٥)	ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب
٢,١٢٥,١٧٤,١٤٦	(٢٦)	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٥١,٨٤٣,٩٢٠	(٢٧)	مخصصات
١٨٤,٩٢٦,٩٦٤	(٢-٣٣)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٢٢,٨٥٨,٨٠٧		دائنو توزيعات
<b>١٢,٥٥٦,٤٨٠,٣٠٥</b>		<b>إجمالي الالتزامات المتداولة</b>
<b>١٥,٨٢٢,٤٥٢,٣١٨</b>		<b>إجمالي الالتزامات</b>
<b>٢٥,٧٤٢,٩١٦,٩٢٤</b>		<b>إجمالي حقوق الملكية والالتزامات</b>

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٣٧) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمع. - تقرير الفحص المحدود مرفق.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنية مصري	إيضاح	
١,٦٠٢,١١٩,٦٤٧	(٢٩)	إيرادات النشاط
(١,٣٢٣,٠٧٠,٢٧٠)	(٣٠)	تكلفة النشاط
٢٧٩,٠٤٩,٣٧٧		مجمل الربح
(١١٦,٨١٨,٨٥٠)		مصروفات عمومية وإدارية وتسويقية
(١٢,٠٠٨,٤٧٨)	(١٢)	الاضمحلال في قيمة العملاء
(١,١١٥,٠٠٠)	(٢٧)	مخصصات مكونة
٧٠٨,٠٠٠	(٢٧)	مخصصات إنتفي الغرض منها
(٤,٢٦٢,٢٩٢)	(١١)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٨٤,٢٨٧)	(١١)	أرباح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢,٧٧٦		إيرادات أوراق مالية - كوبونات
٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣	(١)	صافي الأرباح الناتجة من تجميع شركة تابعة
(٥,٣٣٩,٢٨٨)	(٦)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
١٥,٨٩٧,٧١٨	(٣١)	أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
١٠,٦٨٤,٦٨٧		إيرادات تشغيل أخرى
٣٩٩,٥٩٠,٥٨٦		أرباح النشاط
(٧٦,٦٥٥,٧٢٩)		مصروفات تمويلية
٤,٣٨٥,٥٤٨		فوائد دائنة
٢١٥		فروق تقييم عملة
٢٠٠,٨١٧	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
٣٢٧,٥٢١,٤٣٧		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(٢٩,١١٤,٠٠٠)	(٢٨)	ضرائب الدخل
٢٩٨,٤٠٧,٤٣٧		أرباح الفترة
٠,٣٤	(٣٢)	نصيب السهم في الأرباح
٣٥٩,٠٠٠,٤٤٨		توزع كالتالي:
(٦٠,٥٩٣,٠١١)		الشركة القابضة
٢٩٨,٤٠٧,٤٣٧		الحصة غير المسيطرة
		أرباح الفترة

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمع

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٢٩٨,٤٠٧,٤٣٧

١,٣٨٥,٨١٤

٢٩٩,٧٩٣,٢٥١

ارباح الفترة

الفروق المجمع لترجمة القوائم المالية

إجمالي الدخل الشامل للفترة

توزع كالتالي:

الشركة القابضة

حقوق الحصة غير المسيطرة

إجمالي الدخل الشامل للفترة

٣٥٩,٦٨١,٥٣٣

(٥٩,٨٨٨,٢٨٢)

٢٩٩,٧٩٣,٢٥١

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

رأس المال	إحتياطي عام	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	ناتج عملية الإنقسام	أرباح مرحلة	أرباح الفترة	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة	حقوق الحصص غير المسيطرة	اجمالي حقوق الملكية
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	-	-	-	-	-	-
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-	-	٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣	-	٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣
-	-	(١٢,٠٨٩,٨٢١)	-	١٤٧,٢٠٠,٣٣١	-	١٣٥,١١٠,٥١٠	٤,٥٤٦,٩٧٦,٦٣٢	٤,٦٨٢,٠٨٧,١٤٢
-	-	-	-	٢٤,٨٣٤,٢٧٩	-	٢٤,٨٣٤,٢٧٩	(١٧,١٥٧,٢٦٢)	٧,٦٧٧,٠١٧
-	-	-	-	(٩١,٠٣٥,٠٣٦)	-	(٩١,٠٣٥,٠٣٦)	١٧١,٠٣٥,٣٣٦	٨٠,٠٠٠,٣٠٠
-	-	-	-	(١٠,٨٨٩,٧٣٩)	-	(١٠,٨٨٩,٧٣٩)	(١٤,٥١٢,١١٨)	(٢٥,٤٠١,٨٥٧)
-	-	٦٨١,٠٨٥	-	-	-	٦٨١,٠٨٥	٧٠٤,٧٢٩	١,٣٨٥,٨١٤
-	-	-	-	-	٣٥٩,٠٠٠,٤٤٨	٣٥٩,٠٠٠,٤٤٨	(٦٠,٥٩٣,٠١١)	٢٩٨,٤٠٧,٤٣٧
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	٥,٦٥٣,٩٨٠	(١١,٤٠٨,٧٣٦)	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	٧٠,١٠٩,٨٣٥	٣٥٩,٠٠٠,٤٤٨	٥,٢٩٤,٠١٠,٣٠٠	٤,٦٢٦,٤٥٤,٣٠٦	٩,٩٢٠,٤٦٤,٦٠٦

رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

\* تتمثل التسويات على حقوق الملكية نتيجة انقسام شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) افقيا الى ثلاث شركات (ايضاح ٣٧).

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنية مصري	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣٢٧,٥٢١,٤٣٧		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل والحقوق غير المسيطرة
٤,٢١٦,٧٣٧	(٤)	إهلاك أصول ثابتة
٣,٥٠١,٩٢٠	(٨)	إهلاك استثمار عقاري
٢,٨٠٧,٣٤٩	(٣٣)	استهلاك حق استخدام أصول
(٢٠٠,٨١٧)	(٤)	أرباح بيع أصول ثابتة
١٢,٠٠٨,٤٧٨	(١٢)	الاضمحلال في قيمة العملاء
١,١١٥,٠٠٠	(٢٧)	مخصصات مكونة
(٧٠٨,٠٠٠)	(٢٧)	مخصصات انتفي الغرض منها
(٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣)	(١)	صافي الأرباح الناتجة من تجميع شركة تابعة
(١٥,٨٩٧,٧١٨)	(٣١)	أرباح بيع استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
٥,٣٣٩,٢٨٨	(٦)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٤,٢٦٢,٢٩٢	(١١)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٤,٢٨٧	(١١)	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢,٧٧٦)		إيرادات أوراق مالية - كوبونات
٧٦,٦٥٥,٧٢٩		مصروفات تمويلية
(٤,٣٨٥,٥٤٨)		فوائد دائنة
١٨٣,٤٤١,٤٣٥		أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
١٤,٧٠٠,٨٨٧		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٢٥,٦١١,٦٢١)		التغير في العملاء وأوراق قبض
(٦١,٠٤٦,٥٦٤)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٢٣,٣٤٠,٤٥١		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
٤,١٥٥,٣٧٣		التغير في المخزون
(١٨٢,٠٤٥,٦٥٦)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(١٣١,٧٢٦,١١٣)		التغير في العملاء دفعات مقدمة
(٩٣,٨١٦,٩٩٦)		التغير في موردين ومقاولو مشروعات وأوراق الدفع
٤,١٧٦,٢٠٨		التغير في الارصدة الدائنة - مصلحة الضرائب
(٥١,٤٥٩,٠٥٢)		التغير في المستحق الى أطراف ذات العلاقة
١٠٦,١٦١,٢٨٧		التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٩,٧٣٠,٣٦١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(١١,٠٦٩,١٨٤)	(٤)	التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٥٢٦,٣٠٢	(٤)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
١١٩,٨٧٣,٧٠٨		متحصلات من بيع أصول ثابتة
(١٧٠,٥٠٠,٠٠٠)		مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
٢,٧٧٦		مدفوعات تحت حساب زيادة استثمارات في شركة شقيقة
(٩,١٤٧,٦٤٨)		إيرادات أوراق مالية - كوبونات محصلة
٤,٣٨٥,٥٤٨		التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
(١١٨,١٧٢,٧٤٧)		فوائد دائنة محصلة
(١٨٤,١٠١,٢٤٥)		النقدية المدفوعة في استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار



شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة (تابع)

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنييه مصري	إيضاح	
٢٩٦,٩٠٩,٦٥٥		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(٢٠,١٠٢,٧٢٩)		مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(١٣٨,٢٤٣,٩٩٥)		التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
٢٥,٥٠٥,١٤١		مدفوعات في القروض طويلة الاجل
٨٠,٠٠٠,٣٠٠		التغير في أرصدة دائنة - مساهمين
(٢٥,٤٠١,٨٥٧)		الحصص غير المسيطرة في زيادة رأس مال شركات تابعة
(١١٧,٤٨٠)		مدفوعات لشراء أسهم خزينة
(٧٦,٦٥٥,٧٢٩)		توزيعات ارباح مدفوعة
١٤١,٨٩٣,٣٠٦		مصروفات تمويلية مدفوعة
(٥١,٩٣٨,٣٠٠)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
١,٤٣٧,٢٧٧		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٣٣٧,٨٦٦,٨٠٥		الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٢٢٤,٩١٧,٠٦٢		النقدية وما في حكمها - (شركة تابعة مستحوذ عليها)
٥١٢,٢٨٢,٨٤٤	(١٢)	رصيد النقدية وما في حكمها - أول الفترة
		رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
٦٨٣,٦٦٣,٠٢٩	(١٢)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
(١٧١,٣٨٠,١٨٥)	(١٢)	رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر الفترة
٥١٢,٢٨٢,٨٤٤	(١٢)	بخصم: ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر) رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

١ - التعريف بالمجموعة

تأسست شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية" نتيجة انقسام شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) طبقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

يتمثل غرض الشركة في الاستثمار والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري، تخطيط واقامة وتنمية المناطق العمرانية ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالاً شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

تم قيد الشركة في السجل التجاري برقم ١٧٢١٠٤ - القاهرة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

و قد انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) في ٢٤ يوليو ٢٠٢١ وقد أصدرت بالإجماع قرار بتقسيم الشركة لثلاث شركات لنفس ذات المساهمين، ويخفض رأسمالها المصدر عن طريق تخفيض القيمة الاسمية لأسهمها وتظل محتفظة بغرضها وبالتراخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية وغرضها الاشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر أوراق مالية او في زيادة رؤوس اموال وترخيص نشاط اماناء الحفظ وتقسيم الشركة بإتباع اسلوب التقسيم الافقى عن طريق تقسيم الاصول والالتزامات وحقوق الملكية بالقيمة السوقية والدفترية طبقاً للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مع بقاء ذات المساهمين بنفس نسب الملكية وعدد الاسهم دون تعديل في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين والتي إنتهت إلي تقسيم الشركة الي:

أولاً: شركة قاسمة (اسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية "شركة مساهمة مصرية") - بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) وهي ذات الشركة القائمة وستحتفظ بالاستثمارات المملوكة لها في الشركات التابعة والشقيقة التي تزاول أنشطة مالية غير مصرفية، وسوف تظل هذه الشركة محتفظة بترخيصها كشركة غرضها "تأسيس الشركات التي تصدر أوراق مالية أوزيادة رؤوس أموالها والقيام بنشاط اماناء الحفظ"، وكذلك ستظل مقيدة بالبورصة المصرية بعد تعديل بيانات قيدها بالتخفيض لرأس مالها المقيد، وكذلك ستظل محتفظة بكل تاريخ شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية مع ادخال بعض التعديلات في نظامها الأساسي بما يعكس عملية التقسيم.

ثانياً: شركة منقسمة (شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية") ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الأنشطة العقارية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالاً شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لاحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

ثالثاً: شركة منقسمة (جدوى للتنمية الصناعية "شركة مساهمة مصرية") ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لاحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الأنشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات الصناعية مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول اعمالاً شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لاحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

١ - التعريف بالمجموعة (تابع)

وتظل نسب المساهمين الرئيسيين ونسبة الاسهم حرة التداول في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين كما هي، كما ان الشركة القاسمة سوف تظل مقيدة بالبورصة المصرية. كما تم تعديل بيانات قيدها نتيجة تخفيض رأس المال، وتم قيد وتداول الشركتين المنقسمتين بالبورصة المصرية، وتم نقل ملكية الشركات التابعة والشقيقة من الشركة القاسمة إلى الشركات المنقسمة باتباع القواعد والاجراءات القانونية المعمول بها بالهيئة العامة للرقابة المالية والبورصة المصرية في ضوء مشروع التقسيم التفصيلي والمعتمد من قطاع الاداء الاقتصادي ونموذج تقرير الافصاح للمادة (٤٨) من قواعد القيد

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٢٢.

تتمثل نسبة المساهمة في الشركات التابعة كما يلي:

اسم الشركة	نشاط الشركة	البلد	نسبة المساهمة
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	مزولة كافة الانشطة المتعلقة بالتنمية العقارية (ش.م.م)	مصر	٪٨٠,٠٠
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٪٩٧,٢٢
شركة نمو للاستشارات	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٪٨٤,٣١
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٧٩,٩٩
شركة كابرو بروبرتيز ليمتد	العمل في مجال العقارات (ش.ذ.م.م)	مصر	٪٨٠,٠٠
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	إدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م.م)	مصر	٪٧٦,٨٠
شركة القاهرة للتسويق العقاري	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٨١,٠٦
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٠,٨٠
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٩,١٥
شركة ميرلاند للاستثمار العقاري	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٩,١٥
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٦١,٥٠
شركة جراند جيزة للاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.ذ.م.م)	مصر	٪٦١,٥٠
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	العمل في شراء وبيع وتمليك العقارات والأراضي (ش.م.م)	مصر	٪٣٨,١٧
شركة يو دي سي للاستثمار	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٣٨,١٧
شركة فلوريش للاستثمار	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٣٨,١٧
شركة وادي للاستشارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
شركة مشارق للاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٦,٥٥
شركة ستون بلازا	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٦,٥٣
شركة بلو للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٥٧,٢٠
شركة يو إس جي للمقاولات العامة	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٢,١٢
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
مجموعة شركات رؤية القابضة للاستثمارات *	العمل في المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٧٢,٢٥

\* خلال الفترة قامت الشركة بتجميع أصول والتزامات مجموعة شركات رؤية القابضة للاستثمارات بقيمتها العادلة وتحويلها من شركة شقيقة إلى شركة تابعة، نتيجة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة. ونتج عن ذلك صافي أرباح ٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣ جنيه مصري بعد خصم حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة رؤية القابضة للاستثمارات عن تلك الفترة.

٢ - أسس التجميع

• تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.
- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح (خسارة) الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي يعد عنه القوائم المالية المجمعة.
- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة المجمعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

(١) مبلغ حقوق الحصة غير المسيطرة في تاريخ التجميع الأصلي.

(٢) نصيب الحصة غير المسيطرة في التغير في حقوق الملكية من تاريخ التجميع.

د- يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة المعاملات و الإيرادات و المصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

## ٢- أسس التجميع (تابع)

- تعد القوائم المالية للشركة القابضة وكذا القوائم المالية للشركات التابعة التي تستخدم في إعداد القوائم المالية المجمعة في نفس التاريخ.
- يتم إعداد القوائم المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة وللأحداث التي تتم في نفس الظروف.
- تعرض حقوق الحصة غير المسيطرة في الميزانية المجمعة ضمن حقوق الملكية في بند منفصل عن حقوق ملكية مساهمي الشركة القابضة. كما يعرض نصيب حقوق الحصة غير المسيطرة في ربح أو (خسارة) المجموعة بشكل منفصل.
- على المنشأة أن تنسب الأرباح أو الخسائر وكل من عناصر الدخل الشامل الآخر إلى مالكي الشركة الأم و الحقوق غير المسيطرة. وأن تنسب المنشأة كذلك إجمالي الدخل الشامل إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى حصول رصيد عجز فيها.
- استبعاد الشركات التابعة، عندما تفقد المجموعة السيطرة فإنها تقوم بالإعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التي كانت تابعة بقيمتها العادلة في تاريخ فقد السيطرة والإعتراف بأي فرق ناتج على أنه ربح أو خسارة في الشركة الأم.

## ٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

### ١-٣ أسس إعداد القوائم المالية

يتم إعداد القوائم المالية وفقاً لفرض الاستمرارية ومبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الأصول المالية والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم تعديل ارصدة اصول والتزامات الشركة وفقاً للقيم الظاهرة بتقرير قطاع الأداء الاقتصادي للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

### التوافق مع معايير المحاسبة

تم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

### ٢-٣ عقود التأجير

يتم تحديد ما إذا كان العقد هو (أو يحتوي على) عقد إيجار إلى مضمون العقد عند التعاقد ويكون العقد عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن لقاء مقابل.

ويصنف الإيجار في بداية التعاقد على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي. ويصنف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر.

في تاريخ بداية عقد الإيجار يتم قياس الأصل (حق الإنتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه الى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

ويتم قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، وتخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديده بسهولة، أو باستخدام سعر الفائدة على الإقتراض الإضافي للمستأجر إذا لم يمكن تحديده، بالإضافة الى أية دفعات أخرى متغيرة، و مبالغ متوقع دفعها، وسعر ممارسة خيار الشراء، وذلك وفقاً لعقد الإيجار.

ويتم إثبات الفائدة على التزام عقد التأجير، وأية دفعات متغيرة غير مدرجة في قياس التزام عقد التأجير بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ عقود التأجير (تابع)

إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل الى الشركة أو أن تكلفة الاصل تعكس ممارسة حق خيار الشراء يتم استهلاك الأصل المؤجر على مدي العمر الإنتاجي للأصل (حق الإنتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم إستهلاك الأصل (حق الإنتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير الى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الإنتفاع) أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.

تقوم الشركة بشكل دوري في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون الاصل قد أضمحل. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح او الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الاستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الاستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الاستهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح او الخسائر.

٣-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

- تم إعداد وعرض القوائم المالية بالجنيه المصري وهي عملة التعامل للشركة.
- يتم تسجيل المعاملات بالعملة الأجنبية أولاً باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ الميزانية ، يتم إدراج جميع الفروق بقائمة الدخل.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ الاعتراف الأولى.
- يتم ترجمة الأصول والخصوم غير النقدية والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام أسعار الصرف السائدة في التاريخ التي تحددت فيه القيمة العادلة.

٣-٤ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك و الخسائر المتراكمة لاضمحلال القيمة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأصول الثابتة عندما تتحقق تلك التكلفة واستيفاء شروط الاعتراف بها. وبالمثل، عند إجراء تحسينات جوهرية شاملة، يتم الاعتراف بتكاليفها ضمن القيمة الدفترية للأصول الثابتة كإحلال وذلك في حالة استيفاء شروط الاعتراف. ويتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الأرباح أو الخسائر عند تحققها.

يبدأ إهلاك الأصل عندما يكون في المكان والحالة التي يصبح عليها قادرا على التشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة ، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي للأصل على النحو التالي:

العمر الافتراضي المقدر

سنة

٣ - ٨

٤ - ١٦,٧

٥ - ٨

٥ - ١٠

٥ - ١٠

٤ - ٥

١٠ - ٥٠

٤ - ٢٠

٥,٢ - ١٠

حاسب آلي وبرامج

أثاث

أجهزة كهربائية ومعدات

عدد وأدوات

تجهيزات وديكورات

وسائل نقل وانتقال

مباني وإنشاءات

الات ومعدات

أخشاب

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٣ الأصول الثابتة (تابع)

يتم استبعاد الأصول الثابتة عند التخلص منها أو عند عدم توقع الحصول على أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامها أو بيعها في المستقبل. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تنشأ عند استبعاد الأصل في قائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي تم فيها استبعاد الأصل.

ويتم مراجعة القيم المتبقية للأصول، الأعمار الإنتاجية لها وطرق إهلاكها في نهاية كل سنة مالية.

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل ثابت قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة اضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ اثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٥-٣ الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة المقنتاة بشكل منفرد أولاً بالتكلفة. تكلفة الأصول غير الملموسة المقنتاة عند تجميع الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاقتناء.

بعد الاعتراف المبدئي يتم إثبات الأصول غير الملموسة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر اضمحلال.

لا يتم رسملة الأصول غير الملموسة المتولدة داخلياً كأصل ويتم الاعتراف بالمصروفات ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر في العام الذي أنفقت فيه المصروفات.

يتم تحديد العمر الافتراضي للأصول غير الملموسة كمحددة العمر أو غير محددة العمر.

يتم استهلاك الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على العمر الاقتصادي للأصل، ويتم إجراء اختبار قياس للاضمحلال عندما يكون هناك مؤشر على اضمحلال الأصل. يتم مراجعة فترة الاستهلاك وطريقة الاستهلاك للأصل غير الملموس بعمر محدد في نهاية كل سنة مالية على الأقل.

تتمثل الأصول غير الملموسة في برامج الحاسب الآلي والترخيص الخاصة بها ويتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي لها (٤ سنوات).

٦-٣ الشهرة

تقوم الشركة في تاريخ الاقتناء بالاعتراف بالشهرة المقنتاه عن تجميع الأعمال كأصل. ويتم القياس الأولى للشهرة بالتكلفة والتي تمت لزيادة تكلفة تجميع الأعمال عن نصيب الشركة في صافي القيمة العادلة للأصول والالتزامات المحتملة المحددة المعترف بها.

بعد الاعتراف الأولى تقوم الشركة بقياس الشهرة المقنتاه عن عملية تجميع الأعمال بالتكلفة ناقصاً منها إجمالي الخسائر الناشئة عن اضمحلال القيمة. لا يتم استهلاك الشهرة المقنتاه عن تجميع الأعمال، وبدلاً من ذلك تقوم الشركة بعمل اختبار لقياس اضمحلال قيمة الشهرة سنويًا أو دوريًا إذا كانت الأحداث أو التغيير انتقياً لظروف تنفيذ وجود مؤشر عن اضمحلال قيمة.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٧-٣ الاستثمارات

الاستثمارات 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 لنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقا لطريقة حقوق الملكية يتم إثبات الاستثمار في أي شركة شقيقة مبدئياً بالتكلفة، ثم يتم زيادة أو تخفيض رصيد الاستثمار لإثبات نصيب الشركة من أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد الاقتناء، ويتم إثبات نصيب الشركة في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها ضمن أرباح أو خسائر الشركة، و يتم خفض رصيد الاستثمار بقيمة توزيعات الأرباح التي يتم الحصول عليها من الشركة المستثمر فيها.

الاستثمارات في سندات حكومية

يتم تقييم الاستثمارات في سندات حكومية بالتكلفة طبقاً لنموذج التكلفة المستهلكة، وفي حالة وجود انخفاض في قيمتها يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا الاضمحلال وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حده.

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل هي أصول مالية غير مشتقة.

عند الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة متضمنة المصروفات المتعلقة بها مباشرة.

بعد القياس الأولى، يتم إعادة تقييم الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر المحققة وغير المحققة مباشرة ضمن حقوق الملكية.

جميع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية متضمنة الاستثمارات الغير مدرجة بالبورصة يجب قياسها بالقيمة العادلة، إلا انه وفي ظروف محدودة قد تكون التكلفة مؤشر مقبول للقيمة العادلة وتكون هذه هي الحالة في ظل عدم توافر معلومات كافية لتحديد القيمة العادلة او في ظل وجود مدى واسع للقيم العادلة لنفس الاداة وفي هذه الحالة تكون التكلفة هي أحسن التقديرات للقيمة العادلة.

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هي اصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو اصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الاولي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف الأولى، يتم قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة.

يتم إثبات الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالميزانية بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بفروق التقييم بقائمة الأرباح أو الخسائر.

يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر بيع الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٨-٣ المشروعات تحت التنفيذ

تتمثل مشروعات تحت التنفيذ في المبالغ التي تم إنفاقها بغرض إنشاء أو شراء أصول ثابتة حتى تصبح جاهزة للاستخدام في التشغيل حينئذ تحول لبند الأصول الثابتة، ويتم تقييم المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم الاضمحلال.

يتم الاعتراف بالاقتراض مبدئياً بالقيم التي تم استلامها. ويتم تبويب المبالغ التي تستحق خلال عام ضمن الالتزامات المتداولة، إلا إذا كان لدى الشركة الحق في تأجيل سداد رصيد القروض لمدة تزيد عن عام بعد تاريخ الميزانية، فيتم عرض رصيد القرض ضمن الالتزامات طويلة الأجل.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٩-٣ الاستثمارات العقارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية والتي يحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أو كليهما أولاً بالتكلفة، تتضمن التكلفة ثمن الشراء أو تكلفة الانشاء وأية نفقات مباشرة متعلقة بها، بعد الاعتراف الأولي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك وأي اضمحلال في القيمة، ويتم حساب الإهلاك بإتباع طريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الإنتاجي للأصل.

١٠-٣ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم إثبات العملاء والأرصدة المدينة الأخرى بالقيمة الأصلية للفاتورة ناقصاً خسائر الإضمحلال.

ويتم قياس خسائر الإضمحلال بالفرق بين القيمة الدفترية للعملاء والأرصدة المدينة الأخرى والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف برد خسائر الإضمحلال في قائمة الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث فيها الرد.

١١-٣ مشروعات الإسكان والتعمير (غير تامة - تامة)

مشروعات غير تامة

تشتمل على تكلفة اقتناء أراضي لاستخدامها في مشروعات التعمير والإسكان مضافاً إليها كافة التكاليف المتعلقة بتنمية وتطوير تلك الأرض وكذلك تكلفة التشييد للوحدات والتي لم تصل إلى مرحلة الإتمام.

المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها ومدها بالمرافق وكذلك تكلفة الإنشاءات التي قد تشييد عليها والتكاليف الأخرى التي تتحملها المنشأة للوصول بها إلى الحالة التي تجعلها صالحة للاستخدام.

وفي تاريخ الميزانية يتم تقييم مشروعات الإسكان والتعمير وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل وتحمل قائمة الأرباح أو الخسائر بقيمة الإضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

١٢-٣ المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

قطع الغيار والمهمات: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وقود وزيوت: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

المواد الخام ومواد التعبئة والتغليف: على أساس التكلفة باستخدام المتوسط المتحرك أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

الإنتاج التام: على أساس تكلفة الإنتاج طبقاً لقوائم التكاليف أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وتشمل التكلفة المواد المباشرة، العمالة المباشرة ونصيب من التكاليف الصناعية غير المباشرة ولا تشمل تكلفة اقتراض.

الإنتاج تحت التشغيل: على أساس تكلفة الإنتاج لآخر مرحلة تم الانتهاء منها طبقاً لقوائم التكاليف أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

وتشمل التكلفة المواد المباشرة، العمالة المباشرة ونصيب من التكاليف الصناعية غير المباشرة ولا تشمل تكلفة اقتراض.

صافي القيمة البيعية هي سعر البيع التقديري في سياق النشاط العادي ناقصاً التكلفة التقديرية للإتمام والتكلفة التقديرية اللازمة لإتمام البيع.

ويتم الاعتراف بالانخفاض في قيمة المخزون إلى صافي القيمة البيعية ضمن تكلفة المبيعات بقائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي حدث فيها الانخفاض أو الخسارة. ويتم الاعتراف برد الانخفاض في المخزون الناتج من الارتفاع في صافي القيمة البيعية بقائمة الأرباح أو الخسائر كتخفيض من تكلفة المبيعات في العام التي حدث فيها الرد.



٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٣-٣ الاقتراض

ويتم قياس القروض والاقتراض بفوائد بعد الاعتراف المبدئي على أساس التكلفة المستهلكة بطريقة معدل الفائدة الفعال. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الالتزامات بالإضافة إلى عملية الاستهلاك بطريقة معدل الفائدة الفعال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم إحتساب التكلفة المستهلكة مع الأخذ في الإعتبار أي خصم أو علاوة عند الشراء والأتعاب أو التكاليف التي تكون جزءاً من معدل الفائدة الفعال. ويدرج الإستهلاك بمعدل الفائدة الفعال ضمن تكاليف التمويل في قائمة الأرباح أو الخسائر.

١٤-٣ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للإستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في العام التي تحققت فيها. تتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

يجب التوقف عن رسملة تكلفة الاقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها اعمال الانشاء الفعالة للأصل.

١٥-٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكومي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجاً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية وتحديثها 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.

١٦-٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات 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 ذات العلاقة، ويتم اعتماد الشروط والسياسات التسعيرية للمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس الإدارة.

١٧-٢ احتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجنب ٥٪ من أرباح الفترة لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المصدر ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

١٨-٣ الضرائب

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترات السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع إسترداده أو سداده لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة بإتباع طريقة الإلتزامات على الفروق المؤقتة بين القيمة المعترف بها للأصل أو الإلتزام للأغراض الضريبية (الأساس الضريبي) وقيمتها المدرجة بالميزانية (الأساس المحاسبي) وذلك بإستخدام سعر الضريبة المطبق.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٨-٣ الضرائب (تابع)

ضرائب الدخل المؤجلة (تابع)

ويتم الاعتراف بضريبة الدخل المؤجلة كأصل عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية الانتفاع بهذا الأصل لتخفيض الأرباح الضريبية المستقبلية، ويتم تخفيض الأصل بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه منفعة مستقبلية.

ويتم إدراج الضريبة الجارية والمؤجلة كإيراد أو مصروف في قائمة الأرباح أو الخسائر للفترة، فيما عدا الضريبة التي تنتج من معاملة أو حدث في نفس العام أو فترة أخرى مباشرة ضمن حقوق الملكية.

١٩-٣ تحقق الإيراد

يتم الاعتراف بالإيراد إلى المدى الذي تتوفر فيه درجة كافية من التأكد بأن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة سوف تتدفق للشركة ويمكن قياس قيمة الإيراد بشكل موثوق به.

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بالوصافي بعد خصم أى خصم تجارى أو خصم كمية أو ضرائب مبيعات أو رسوم.

فيما يلي الاعتبارات الخاصة التي يجب أن تتحقق قبل الاعتراف بالإيراد:

- إيرادات المقاولات

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاوله بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقيق تلك القيمة وإمكان تقديرها بشكل موثوق فيه. وحينما يمكن تقدير نتائج المقاوله بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام وفقاً لطبيعة العقد كما يلي:

■ العقود طويلة الأجل : يتم تحديد نسبة الإتمام وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة ويتم الاعتراف بتكاليف العقد المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد .

■ العقود قصيرة الأجل : يتم الاعتراف بإيرادات العقود قصيرة الأجل وفقاً لطريقة حصر الأعمال المنفذة وبالتكاليف الفعلية المتكبدة لمقابلة هذا الإيراد.

وفي حالة عدم إمكانية تقدير عقد المقاوله بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها.

يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة للعقد كمصروف في حالة احتمال زيادة تكلفة العقد الكلية المتوقعة عن الإيراد الكلي للعقد بغض النظر عن مرحلة إنجاز العقد.

يدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإتمام عن قيمتها وفقاً للمستخلصات الصادرة ضمن المستحق من / على العملاء.

- إيرادات بيع الوحدات

تتحقق الواقعة المنشئة للإيراد الخاص ببيع وحدات مشروعات الإسكان والتعمير عند تحويل المخاطر والمنافع الأساسية للمشتري والتي تتحقق بإتمام التعاقد الفعلي للوحدة.

- البيع بالتقسيط

يتم الاعتراف بسعر البيع بدون الفوائد كإيراد في تاريخ البيع. ويكون سعر البيع هو القيمة الحالية للمقابل ويتم تحديدها بخصم قيمة الأقساط المستحقة باستخدام سعر الفائدة المستهدف . ويتم الاعتراف بالفوائد المؤجلة كإيراد عندما تستحق وعلى أساس التناسب الزمني أخذاً في الاعتبار سعر الفائدة المستهدف .

- توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح حين يكون لحاملي الأسهم الحق في تحصيل مبالغ هذه التوزيعات.

- فوائد دائنة

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة ضمن قائمة الأرباح أو الخسائر على أساس نسبة زمنية أخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٠-٣ المصروفات

يتم الإقرار بجميع المصروفات شاملة مصروفات التشغيل، المصروفات الإدارية والعمومية والمصروفات الأخرى مع إدراجها بقائمة الأرباح أو الخسائر في العام التي تحققت فيها تلك المصروفات.

٢١-٣ الاضمحلال

اضمحلال قيمة الأصول المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن يكون أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحتفظ بها بالتكلفة قد أضمحل. ويعتبر أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية المحتفظ بها بالتكلفة قد أضمحل إذا، وإذا فقط، كان هناك دليل موضوعي على اضمحلال القيمة نتج عن حدوث حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل واثراً على التدفقات النقدية المقدرة لأصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية والتي يمكن تقديرها بشكل يعتمد عليه.

اضمحلال قيمة الأصول غير المالية

تقوم الشركة في تاريخ كل ميزانية بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن يكون أصل قد أضمحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية لأصل أو وحدة مولدة للنقد عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن الأصل قد اضمحل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة والتي تم الاعتراف بها سابقاً، فقط إذا، كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإستردادية منذ إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الإضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الإستردادية له أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٢٢-٣ الأدوات المالية

الاعتراف الأولي

يجب على المنشأة أن تعترف بأصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية.

يتم قياس الأصل المالي أو الالتزام المالي عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة وذلك بالنسبة للأصول والالتزامات المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية أو التزامات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأصول المالية التي يتم تصنيفها كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل والأصول المالية بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة.

بالنسبة للالتزامات المالية التي يتم تصنيفها بالتكلفة المستهلكة يتم قياسها عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكاليف المعاملة.

أ. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس الأخرى كالاتي:

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم ٤٧ " الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات التعاقدية للأصل المالي.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الادوات المالية (تابع)

يتم تصنيف الأصول المالية على أنها مصنفة: بالتكلفة المستهلكة، أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويتم تصنيف الأصول المالية طبقاً لنموذج الأعمال الذي تدار به تلك الأصول المالية وتدفقاتها النقدية التعاقدية. يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكة إذا استوفى الشرطين التاليين ولم يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

• يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يهدف الى الاحتفاظ بالأصول لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية.  
• ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الآخر فقط في حال استوفت الشرطين التاليين ولم تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

• يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج عمل يكون هدفه قد تحقق من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية

• ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

يجب أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم يتم قياسه بالتكلفة المستهلكة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل.

يمكن للمنشأة أن تخصص بشكل غير قابل للإلغاء أصلاً مالياً على أنه يقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان القيام بذلك يزيل أو يقلص بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف.

يجب على المنشأة أن تبوب جميع الالتزامات المالية على أنها يتم قياسها - لاحقاً بالتكلفة المستهلكة، باستثناء ما يلي:

• الالتزامات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يجب أن يتم قياس مثل هذه الالتزامات، بما في ذلك المشتقات التي تمثل التزامات، لاحقاً بالقيمة العادلة.

• الالتزامات المالية التي تنشأ عندما لا يتأهل تحويل أصل مالي للاستبعاد من الدفاتر أو عندما ينطبق منهج التدخل المستمر. بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية على قياس مثل تلك الالتزامات المالية.

• عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مصدر مثل ذلك العقد بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين التاليين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

• الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مصدر مثل ذلك الارتباط بما يتوافق مع معايير المحاسبة المصرية أن يقيسه لاحقاً بأي المبلغين أكبر:

أ. مبلغ خسارة الاضمحلال الذي يتم تحديده وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

ب. أو المبلغ الذي تم الاعتراف به - بشكل أولي مطروحاً منه، حينما يكون مناسباً، المبلغ المجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨).

• المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (٢٩). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الاولي أن تخصص بشكل لا رجعه فيه التزاماً مالياً على أن يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يكون ذلك مسموحاً بموجب معايير المحاسبة المصرية أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر ملاءمة إما بسبب أنه:

أ. يزيل أو يقلص- بشكل جوهري - عدم الثبات في القياس أو الاعتراف (يشار إليه - أحياناً- على أنه " عدم اتساق محاسبي") والذي كان سينشأ خلاف ذلك عن قياس الأصول أو الالتزامات أو الاعتراف بالمكاسب والخسائر منها على أسس مختلفة.

ب. كان هناك مجموعة من الالتزامات المالية أو من الأصول المالية والالتزامات المالية يتم إدارتها وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لاستراتيجية موتقة لإدارة المخاطر أو للاستثمار، ويتم داخلياً تقديم معلومات بشأن المجموعة على ذلك الأساس إلى أعضاء الإدارة العليا للمنشأة (كما هو معرف في معيار المحاسبة المصري رقم (١٥) "الافصاح عن الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي.

بنود القوائم المالية	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
النقدية وما في حكمها	التكلفة المستهلكة
أذون الخزانة	التكلفة المستهلكة
العملاء وأوراق قبض	التكلفة المستهلكة
مستحق من أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	التكلفة المستهلكة
مستحق الى أطراف ذات علاقة	التكلفة المستهلكة
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	التكلفة المستهلكة

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية فقط عندما يتغير نموذج الأعمال الخاص بإدارة المحفظة ككل.

ب. انخفاض قيمة الأصول المالية

يتم تطبيق نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة". على الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة وأصول العقود واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، ولكن ليس على استثمارات حقوق الملكية.

تقوم الشركة بتقويم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك القائمة على أساس مستقبلي، بشأن خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بالأصول المدرجة بالتكلفة المستهلكة.

يعتمد نموذج "الخسارة الائتمانية المتوقعة" على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتقويم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فيتم مقارنة مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ إعداد القوائم المالية المستقلة مع مخاطر الإخفاق في السداد كما في تاريخ الإثبات الأولي بناء على كافة المعلومات المتاحة، والمعلومات المستقبلية المعقولة الداعمة.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية ومبالغ مستحقة من طرف ذو علاقة والنقدية وما في حكمها فقط تقوم الشركة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة بناء على المنهجية المبسطة بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧).

إن المنهجية المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة لا تتطلب من الشركة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك، تقوم الشركة بإثبات مخصص خسارة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة الدائمة بتاريخ إعداد كل قوائم مالية مستقلة.

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدر، مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالإخفاق في السداد. تتم مراجعة الذمم المدينة التجارية بشكل نوعي على أساس كل حالة على حدة لتحديد ما إذا كانت هناك حاجة إلى شطبها.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ الأدوات المالية (تابع)

تقوم الشركة بقياس خسائر الائتمان المتوقعة من خلال الأخذ بعين الاعتبار مخاطر الإخفاق في السداد خلال فترة العقد وتتضمن معلومات مستقبلية في قياسها.

وقد بلغ رصيد الخسائر الائتمانية المتوقعة (مخصص الديون المشكوك في تحصيلها) في تاريخ المركز المالي للأصول المالية وفقاً لمعيار المحاسبة رقم ٤٧ الأدوات المالية كالآتي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
أذون الخزانة	
العملاء وأوراق قبض	
مستحق من أطراف ذات علاقة	
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	

استبعاد أصل مالي أو التزام مالي من الدفاتر

يجب على المنشأة أن تستبعد أصل مالي من الدفاتر عندما فقط

• تنقضي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو

• تقوم المنشأة بتحويل الأصل المالي.

يجب على المنشأة أن تستبعد الالتزام المالي من الدفاتر (أو جزء من التزام مالي) من قائمة المركز المالي عندما فقط يتم تسويته - أي عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انقضاؤه.

٢٣-٣ التقديرات المحاسبية

يتطلب إعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية قيام الإدارة بعمل تقديرات وافتراسات تؤثر على قيم الأصول، الالتزامات، الإيرادات والمصروفات خلال السنوات المالية، هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

٢٤-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢٥-٣ النقدية وما في حكمها

بغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تشمل النقدية بالصدوق، الحسابات الجارية بالبنوك والودائع لأجل التي تستحق خلال ثلاثة أشهر وتخصم بنوك ارسدة دائنة.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٤ - أصول ثابتة

الإجمالي	أخشاب	الات ومعدات	مباني وإنشاءات	وسائل نقل وإنتقال	تجهيزات وديكورات	عدد وادوات	أجهزة كهربائية ومعدات	أثاث	حاسب آلي وبرامج	اراضي	التكلفة في
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١ يناير ٢٠٢١
٢١١,٤٨٣,٨٤٢	٢٥,٨٧٢,١٩٢	٧٣,٦٢٣,٢٨٥	٢٠,٠٥٣,٢٨٧	٣١,٠٣٣,٦٤٤	١٤,٨٧٠,٤٩٤	١٧,٠٧١,٦٧٧	٢٢٨,٨٧٠	٢٨,٠٧٨,٦١٧	١٨٠,٢١٨	٤٧١,٥٥٨	نتائج عملية الانقسام *
٩٧,٩٢٨,٤١٣	٢٠,١٥٦,٨٧٩	٤,٠٩٨,٩٧٢	٢٩,٠٤٣,٠٤٢	١٠,٦٧٣,١٧٥	٣,٨٣٦,١٣٢	١٣,٢٦٦,٣٦٠	٢,٠٧٣,٥٩١	٤,١٢٩,٩٧٣	١٠,٦٥٠,٢٨٩	-	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
١١,٠٦٩,١٨٤	٣,٥٧٩,١٧٤	١,١٣٧,٨٩٣	٢٤٩,٦٦٠	٩٠٧,٧٧٠	٦٤٠,٤٢٨	٣,١١٧,١١٧	٦,٠٦١	١,٢٦٩,٣٢١	١٦١,٧٦٠	-	الإضافات
(٣,٤٤٧,٣٨٧)	-	(١١,٥٢٤)	-	(٣١٩,٤٩٠)	(٢,٨٢٠,٤٩٨)	-	-	(٢٩٥,٨٧٥)	-	-	الاستيعادات
(٣,٦٦٠)	-	-	-	-	-	(٢,١١٤)	-	(١,٥٤٦)	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
٣١٧,٠٣٠,٣٩٢	٤٩,٦٠٨,٢٤٥	٧٨,٨٤٨,٦٢٦	٤٩,٣٤٥,٩٨٩	٤٢,٢٩٥,٠٩٩	١٦,٥٢٦,٥٥٦	٣٣,٤٥٣,٠٤٠	٢,٣٠٨,٥٢٢	٣٣,١٨٠,٤٩٠	١٠,٩٩٢,٢٦٧	٤٧١,٥٥٨	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجمع الإهلاك
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١ يناير ٢٠٢١
(١١٢,٠٣٩,٨٥٣)	(٩,٧٧١,٤٨٧)	(٣٢,٦٩٦,٨٦٩)	(٥,٤٢٣,٦١٠)	(٢١,٦٧٤,٥٢٩)	(١٣,٥٢٧,٥٠٥)	(١١,٩٠٨,١١١)	(١٣٤,١٨٢)	(١٦,٧٤٧,١٧٥)	(١٥٦,٣٨٥)	-	نتائج عملية الانقسام *
(٨١,٢٩٢,٥٩٠)	(٢٠,١٥٦,٨٧٩)	(٣,٥٤٩,٣٥٥)	(١٩,١٧٣,١٤٨)	(٩,٥٧٩,٧١٨)	(٣,٣٤٥,٧٦٦)	(١٣,١٧٩,٦٩٥)	(١,٥٥٧,٧٩٣)	(٢,٣٠٥,٤١٩)	(٨,٤٤٤,٨١٧)	-	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
(٤,٢١٦,٧٣٧)	(١,٢٢٤,٣١٧)	(١,١٣١,٨٦٢)	(٢٠٨,٣١٢)	(٥٣٩,٥٠٣)	(٣٣٦,٣٢٦)	(٢١٠,٧٦٠)	(٥,١٠٤)	(٥٥٥,٥٦٢)	(٤,٩٩١)	-	اهلاك الفترة
٣,١٢١,٩٠٢	-	٨,٣٩٢	-	٣٠٨,٥٧٢	٢,٦٩٠,٦٠١	-	-	١١٤,٣٣٧	-	-	إهلاك الاستيعادات
(٤٧,٠٩٨)	-	-	-	-	-	١,٩٤٥	-	(٤٩,٠٤٣)	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
(١٩٤,٤٧٤,٣٧٦)	(٣١,١٥٢,٦٨٣)	(٣٧,٣٦٩,٦٩٤)	(٢٤,٨٠٥,٠٧٠)	(٣١,٤٨٥,١٧٨)	(١٤,٥١٨,٩٩٦)	(٢٥,٢٩٦,٦٢١)	(١,٦٩٧,٠٧٩)	(١٩,٥٤٢,٨٦٢)	(٨,٦٠٦,١٩٣)	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١٢٢,٥٥٦,٠١٦	١٨,٤٥٥,٥٦٢	٤١,٤٧٨,٩٣٢	٢٤,٥٤٠,٩١٩	١٠,٨٠٩,٩٢١	٢,٠٠٧,٥٦٠	٨,١٥٦,٤١٩	٦١١,٤٤٣	١٣,٦٣٧,٦٢٨	٢,٣٨٦,٠٧٤	٤٧١,٥٥٨	صافي القيمة الدفترية في
											٣١ ديسمبر ٢٠٢١

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

- بلغت أرباح بيع أصول ثابتة خلال الفترة كما يلي:

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٥٢٦,٣٠٢

جنيه مصري

(٣,٤٤٧,٣٨٧)

٣,١٢١,٩٠٢

(٣٢٥,٤٨٥)

٢٠٠,٨١٧

متحصلات من بيع أصول ثابتة

تكلفة أصول ثابتة مستبعدة

مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة

صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة

أرباح بيع أصول ثابتة

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٥ - مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٢٩,١٩١,٤٠٤

٢٩,١٩١,٤٠٤

الرصيد اول المدة

رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها

الرصيد اخر المدة

٦ - استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	%	شركة بداية للطرق والمقاولات
٣١ ديسمبر ٢٠٢١		الشركة العربية لمنتجات الالبان (اراب ديربي)
جنيه مصري		شركة الكابلات الكهربائية المصرية
٢,٢٤٥,١٣٨	٢٩,٢٦	شركة PRE للتطوير العقاري
٣٥٤,٣٦١,٩٨٢	٢٠,٨٨	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٣١٠,٦٦٩,٠١٢	١٤,٠٢	شركة الحصن للاستشارات
٦٢,٦٥٦	٩,٥٤	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيباك
٣,٥٥٦,٦٤٦	٩,٣٥	شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية
٥٣٧,٥٣٧	٠,٢٨	
٨٩,٣٦١	٠,٠٤	
١٠١	٠,٠٠٠٣	
٦٧١,٥٢٢,٤٣٣		

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة (أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) - بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، و عليه اصبحت تلك الارصدة استثمارات في شركات شقيقة بالنسبة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) وشركاتها التابعة (إيضاح ٣٧).

- تتمثل الحصة النسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة خلال الفترة، كما يلي:

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

(٩,٠٧٦,٢٣٤)

٣,٢٦٧,٣٣٣

٤٠٨,٩٩٠

٦٢,٧٧٧

(٢,١٥٤)

(٥,٣٣٩,٢٨٨)

الشركة العربية لمنتجات الالبان (اراب ديربي)

شركة الكابلات الكهربائية المصرية

شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية

شركة الحصن للاستشارات

شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيباك

٧ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٢٣٩,٠٦٠

٢٣٩,٠٦٠

استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، و عليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).



شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٨ - استثمارات عقارية

التكلفة في	أراضي	مباني	الإجمالي
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
يناير ٢٠٢١	-	-	-
نتاج عملية الانقسام *	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠	٥٤٣,٧٥٥,٢٢٩	٩٨٠,٨٢٧,٢١٩
رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها	-	٢٦,٥٣٠,٨٠٩	٢٦,٥٣٠,٨٠٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠	٥٧٠,٢٨٦,٠٣٨	١,٠٠٧,٣٥٨,٠٢٨
مجمع الإهلاك			
١ يناير ٢٠٢١	-	-	-
نتاج عملية الانقسام *	-	(٥٥,٠٣٥,٨٤٤)	(٥٥,٠٣٥,٨٤٤)
رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها	-	(٤,٨٦٦,٤٧٢)	(٤,٨٦٦,٤٧٢)
اهلاك الفترة	-	(٣,٥٠١,٩٢٠)	(٣,٥٠١,٩٢٠)
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	-	(٦٣,٤٠٤,٢٣٦)	(٦٣,٤٠٤,٢٣٦)
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠	٥٠٦,٨٨١,٨٠٢	٩٤٣,٩٥٣,٧٩٢

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٩ - الشهرة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	١٩١,١١٩,٩٦٤
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	١١٧,٢٠٠,٧٨٧
	٣,٧٥٧,٩٧٩
	٥٧٥,٦٨١,٧٣٦

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، ووفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي التابع للهيئة العامة للإستثمار والمناطق الحرة الصادر بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١، تم تقييم إستثمارات الشركة المقيدة بالبورصة وفقا لسعر الإغلاق في التاريخ المتخذ أساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، واستثماراتها في الشركات غير المقيدة بالبورصة وفقا لحقوق الملكية الواردة بالقوائم المالية لتلك الشركات في ذات التاريخ (إيضاح ٣٧).

- تتمثل ارصدة الشهرة القائمة في الفرق بين تكلفة الاقتناء وحصة المجموعة في القيمة العادلة للاستثمار (إيضاح ٣٤) وطبقا للفقرة رقم (٨٤) من معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) سيتم استكمال التوزيع الاولي للشهرة قبل نهاية الفترة السنوية الاولي التي تبدأ من تاريخ الاقتناء.

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٠ - نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
١١,٨٣٥,٣٥٣
٢٨٣,٤٥٣,٦٥٥
٣٦٢,٣٥٦,٩٥٧
<u>٦٥٧,٦٤٥,٩٦٥</u>

أ عملة محلية  
نقدية بالصندوق  
حسابات جارية  
ودائع لأجل

٢٢,٢٩٦
٢٥,٨٨٠,٩٦٢
١١٣,٨٠٦
<u>٢٦,٠١٧,٠٦٤</u>
٦٨٣,٦٦٣,٠٢٩

ب عملة أجنبية  
نقدية بالصندوق  
حسابات جارية  
ودائع لأجل

(١٧١,٣٨٠,١٨٥)
<u>٥١٢,٢٨٢,٨٤٤</u>

إجمالي نقدية بالصندوق ولدى البنوك

يخصم:

ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) \*

النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

\* هذه الودائع مربوطة لصالح البنوك وذلك كضمانات لخطابات ضمان في تاريخ المركز المالي.

١١ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
٣٧,٠١١,٤٥٥
١١,٥١٨,٨٨١
٦,٥٥٩,٤٠٦
<u>٥٥,٠٨٩,٧٤٢</u>

وثائق صناديق استثمار  
استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية  
استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية

- تتمثل حركة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر خلال الفترة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
-
٧٤,١٣٧,٢٠٨
(٤,٢٦٢,٢٩٢)
(٨٤,٢٨٧)
(٥٥,٠٨٩,٧٤٢)
<u>١٤,٧٠٠,٨٨٧</u>

رصيد أول الفترة  
ناتج عملية الانقسام \*  
فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر  
رصيد آخر الفترة  
التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٢ - عملاء واوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عملاء - مقاولات ومحاجر
جنيه مصري	عملاء - تملك
٢,٠٠٣,٣١١,٧٤٤	عملاء - إيجار
٧٦٢,٤٦٩,٩٩٩	اوراق قبض
١٤,٤٩٢,٨١٢	
١٨,٥٨٨,٠٦٦	
٢,٧٩٨,٨٦٢,٦٢١	الاضمحلال في قيمة العملاء واوراق القبض
(٣٢,٠٢٦,٩٥٠)	فوائد اقساط مؤجلة
(١١,١٩٣,٤١٥)	
٢,٧٥٥,٦٤٢,٢٥٦	

- تتمثل حركة الاضمحلال في قيمة العملاء وأوراق القبض فيما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	رصيد أول المدة
جنيه مصري	ناتج عملية الانقسام *
-	مكون خلال الفترة
٢٠,٠١٨,٤٧٢	رصيد آخر المدة
١٢,٠٠٨,٤٧٨	
٣٢,٠٢٦,٩٥٠	

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

١٣ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	شركة الحصن للاستشارات
جنيه مصري	الشركة العربية لمنتجات الألبان (آراب ديري)
١٤١,٦٩٣,٤٨٤	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٢٧,٤٢١,٨٧٥	شركة PRE للتطوير العقاري
٥,٧٥٠,٠٠٠	شركة بي اف اية للاستشارات
٢٥,٠٠٠,٠٠٠	شركة سمو للاستشارات
١٢,٣٥٥,١٠٧	
١٠٤,٣٩٠,٢٢٩	
٣١٦,٦١٠,٦٩٥	

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	شركة جدوى للتنمية الصناعية
جنيه مصري	شركة بايونيرز كابيتال للإستشارات المالية
٤,٩٨٠,٦٦٣	شركة اساسات للاستثمار العقاري
١٦,٢٠٩,١٨٤	الشركة القومية للتشييد والتعمير
٤٦٣,٤٢٧	
١٥,٨٨٨	
٢١,٦٦٩,١٦٢	

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

١٤ - مشروعات الاسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	
١٧,٧٠٧,٤٨٣,٢٩٨	مشروعات تحت التنفيذ
٢٠٦,١٠٩,٠٠٠	مشروعات تامة
<u>١٧,٩١٣,٥٩٢,٢٩٨</u>	

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

١٥ - مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	
٧٤,٤٦٢,٣٩٤	خامات رئيسية
٤,٠٩٨,٢١٣	قطع غيار
٢,١٠٢,٣٧٨	وقود
١١٨,٥٢٧	مخلفات
<u>٨٠,٧٨١,٥١٢</u>	

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

١٦ - مصروفات مدفوعة مقدماً و أرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	
٤٦,٤٧٣,٣٤٦	مصروفات مدفوعة مقدماً
٣,١٦٢,٦٦٤	دفعات مقدمه لشراء أصول
١٥٥,٠٤٥,٩٣٨	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٣٦,٣٣٢,٣١٦	تشويبات مقاولين
٢١٣,٢٦١,٢٤٤	تأمينات لدى الغير
٤,٠١٨,٤٤٠	غطاء خطابات ضمان
٤٩,٢٥٢,٣٩٤	مصلحة الضرائب
٥٨,٨٤٧,٦٤٠	إيرادات مستحقة
١٨٣,٣٥٣,٥٣٦	المجموعة المالية - التوريق *
١٥٢,٥٨٧,٣٠٢	مصروفات صيانة مستحقة
١٤٠,٣٦٨,٢٩٠	أرصدة مدينة أخرى
<u>١,٠٤٢,٧٠٣,١١٠</u>	
(٣,٧٣٩,٩٥٨)	
<u>١,٠٣٨,٩٦٣,١٥٢</u>	

اضمحلال في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

\* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق بتاريخ ٢٧ ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٤٠٩,٤٨١,٦٠٤ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٦٧,٤٧٠,٩١١ جنيه مصري.

ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٣٢,٢٨٠,٩٩٦ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١٠,١٥٥,٧٥٦ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ١٦,٢٢٠,٤٠٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان، ومتبقي مبلغ ١٨٣,٣٥٣,٥٣٦ جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

- بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

## شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ١٧ - رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١ من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لاصول والتزامات الشركة بالقيمة الدفترية والسوقية بغرض تقسيمها الى ثلاث شركات (شركة قاسمة وشركتين منقسمتين) والذي انتهى ان صافي حقوق الملكية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري - (إيضاح ٣٧)، ونتج عن ذلك ما يلي:

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (المنقسمة) مبلغ ٤,٧٥٢,٢٧٧,٢٠٠ جنيه مصري موزع على النحو التالي:

رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ ٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠ جنيه مصري موزع على عدد ١٠٥٤٨٠٥١٦٠ سهم بقيمة اسمية قدرها ٤,٥ جنيه مصري للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ ٥,٦٥٣,٩٨٠ جنيه مصري وبراس مال مرخص به قدره ٢٣ مليار جنيه مصري.

وقد تم التأشير بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ في السجل التجاري.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

المساهم	نسبة المساهمة %	عدد الأسهم	القيمة جنيه مصري
شركة عبد القادر المهديب واولاده	١٤,٣٨%	١٥١٦٥٨٧٥٠	٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥
وليد محمد زكي	١١,٩٨%	١٢٦٣١٩٨٨٨	٥٦٨,٤٣٩,٤٩٦
طه ابراهيم مصطفى محمد التلبناني	١٠,٠٨%	١٠٦٣٤٤٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥
هشام علي شكري حافظ	٧,٠٨%	٧٤٦٤٣٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧
EGYCAP INVESTMENTS LTD.	٦,٧٣%	٧٠٩٣٥٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٧
وزاكي م. م. ح.	٦,٦٧%	٧٠٣٢٤٤٨٢	٣١٦,٤٦٠,١٦٩
مساهمون آخرون	٤٣,٠٨%	٤٥٤٥٧٧٤٥٦	٢,٠٤٥,٥٩٨,٥٥١
<b>اجمالي</b>	<b>١٠٠%</b>	<b>١٠٥٤٨٠٥١٦٠</b>	<b>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</b>

### ١٨ - حقوق الحصاة غير المسيطرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	رصيد أول الفترة
-	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة
٤,٥٤٦,٩٧٦,٦٣٢	تسويات على الأرباح المرحلة لشركة تابعة
(١٧,١٥٧,٢٦٢)	تسويات ناتجة عن زيادة رأس مال شركات تابعة
١٧١,٠٣٥,٣٣٦	شراء أسهم خزينة لشركة تابعة
(١٤,٥١٢,١١٨)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٧٠٤,٧٢٩	حقوق الحصاة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
(٦٠,٥٩٣,٠١١)	رصيد آخر الفترة
<b>٤,٦٢٦,٤٥٤,٣٠٦</b>	

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات مما ترتب عليه نقل ارصدة حقوق الحصص الغير مسيطرة في الاستثمارات المنقولة للشركات المنقسمة (إيضاح ٣٧).

## شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### ١٩ - قروض طويلة الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
٤٨,١٢٥,٠٠٠
٣,١٣٢,٨٨٠,٧٩٠
<u>(١,٦٦٩,٣٨٤,٨٦٧)</u>
<u>١,٥١١,٦٢٠,٩٢٣</u>

تمويل مساند طويل الاجل

رصيد القروض

يخصم:

الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل

الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (ايضاح ٣٧).

- القروض الممنوحة من البنوك بفائدة ١٪ - ٣٪ فوق متوسط سعر الكوريدور وبضمان اوراق مالية مودعة لدى البنوك.

### ٢٠ - دائنو شراء أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
٨٠٧,٥٦٦,٨٨٤
<u>(٣٦٠,٣٤٩,٩٧٧)</u>
<u>٤٤٧,٢١٦,٩٠٧</u>

رصيد الالتزام

يخصم:

الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي

الجزء الغير متداول من دائنو شراء أراضي

### ٢١ - ارصدة دائنة - مساهمين

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
٥٣٢,٧٢١,٦٧١
<u>٥٣٢,٧٢١,٦٧١</u>

أرصدة دائنة مساهمين (الشركات التابعة) - غير متداول

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (ايضاح ٣٧).

### ٢٢ - عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جنيه مصري
١٧٨,٩٠٨,٦٧١
٤,٩٧٧,١٦٤,٣٧٣
<u>٥,١٥٦,٠٧٣,٠٤٤</u>

عملاء - نشاط مقاولات

عملاء - نشاط استثمار عقاري

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (ايضاح ٣٧).

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٣ - بنوك تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	
١,٥٧٣,١٩١,٤٦٦	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
١٢٦,٦٨٤,٥١٠	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة أجنبية
<u>١,٦٩٩,٨٧٥,٩٧٦</u>	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين ٠,٥٪ - ٢,٥٪ فوق متوسط سعر الكوريدور وبين ١٪ - ٣٪ فوق سعر الليبور بضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنوك وبعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٤ - موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	
٧٣١,٩٢٣,٣١٥	موردون ومقاولو مشروعات
٣٤٦,٢٢٣,٢٢٦	أوراق دفع
<u>١,٠٧٨,١٤٦,٥٤١</u>	

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٥ - ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	
٨١,٢٩٧,٩٤٧	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
١٠٤,٨٧٨,٩٥٤	مصلحة الضرائب - أخرى
<u>١٨٦,١٧٦,٩٠١</u>	

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٦ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
جنيه مصري	
٦٢,٦٨٦,٣٨٩	مصروفات مستحقة
٣٣٠,٣٧٤,٥٦٤	تأمينات للغير
١,٨٩٢,٨٩٨	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٩٠,٦٢٤,٩٣٤	مقاولين تأمينات اجتماعية
٦٠,٢٢٣,٨٣٦	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٤٠,٠١٩,٨١٣	مصروفات صيانة محصلة
٩٠,٨٣٦,٨٥٣	إيرادات مؤجلة
٣٢٨,٤٠١,١٤٤	إتحادات الشاغلين
٤٨,٠٩٥,٧٤٠	الشركة المصرية للتمويل العقاري
٧٣٥,٣٢٦,٥٥٢	فوائد مستحقة
٣٣٦,٦٩١,٤٢٣	ارصدة دائنة اخرى
<u>٢,١٢٥,١٧٤,١٤٦</u>	

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٢٦ - مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (تابع)

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٧ - مخصصات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إنتفي	مكون	رصيد أول المدة لشركة تابعة	ناتج عملية الانقسام *	١ يناير ٢٠٢١
جنيه مصري	الغرض منه	جنيه مصري	مستحوذ عليها	جنيه مصري	جنيه مصري
٨,٩٩٨,٩١٣	(٧٠٨,٠٠٠)	١,١١٥,٠٠٠	-	٨,٥٩١,٩١٣	-
٤٢,٨٤٥,٠٠٧	-	-	٥,٣٩١,٥٩٤	٣٧,٤٥٣,٤١٣	-
٥١,٨٤٣,٩٢٠	(٧٠٨,٠٠٠)	١,١١٥,٠٠٠	٥,٣٩١,٥٩٤	٤٦,٠٤٥,٣٢٦	-
					مخصص التزامات
					مخصص مطالبات ومنازعات

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٨ - ضرائب الدخل

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

١٨,٦٥٣,٠٧٤

١٠,٤٦٠,٩٢٦

٢٩,١١٤,٠٠٠

ضرائب الدخل المقدرة

ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف

مصروف ضرائب الدخل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

-

٢٣,١٦٧,٣٩٥

٤٧٢,٢٦٨,٧٨١

(٤,٤١٠,٥٤٨)

(٧٠٥)

(١٠,٤٦٠,٩٢٦)

٤٨٠,٥٦٣,٩٩٧

أصول ضريبة مؤجلة

ضريبة الدخل المؤجلة - أول المدة

ناتج عملية الانقسام \*

رصيد اول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها

تسويات

فروق ترجمة

ضريبة الدخل المؤجلة عن المدة - (التزام)

رصيد آخر المدة - أصل

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

٢٩ - إيرادات الأنشطة

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٨٣٣,١٤٥,٢٧١

٧٢٥,٩١٢,٢٤٨

٤٣,٠٦٢,١٢٨

١,٦٠٢,١١٩,٦٤٧

إيرادات نشاط المقاولات

إيرادات بيع وحدات عقارية

إيرادات إيجارات استثمارات عقارية



شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

٣٠ - تكلفة الأنشطة

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٨٠٨,٤٦٦,١٤٧

٥٠٠,٠٧٨,٧٩٤

١٤,٥٢٥,٣٢٩

١,٣٢٣,٠٧٠,٢٧٠

تكاليف نشاط المقاولات

تكاليف بيع وحدات عقارية

تكاليف إجراءات إستثمارات عقارية

٣١ - أرباح بيع إستثمارات في شركات شقيقة

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

١٥,٨٩٧,٧١٨

١٥,٨٩٧,٧١٨

أرباح بيع إستثمارات في شركات شقيقة

٣٢ - نصيب السهم في الأرباح

تم حساب نصيب السهم في الأرباح بقسمة نصيب المساهمين في أرباح الفترة للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة وفقاً لما يلي:

عن الفترة من تاريخ

التأسيس حتى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

جنيه مصري

٣٥٩,٠٠٠,٤٤٨

١,٠٥٤,٨٠٥,١٦٠

٠,٣٤

أرباح الفترة للشركة الأم

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة

نصيب السهم في الأرباح

٣٣ - عقود التأجير والترتيب

١- حق استخدام أصول

إجمالي جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري
-	-	-	-
٢٩,٦٢٦,٨٢٨	٢,٢٥٣,٠٧٤	١٠,٩٨٥,٥٣٤	١٦,٣٨٨,٢٢٠
٥٩,٩٧٨,٢٤٣	٢,٩١٣,٥١٢	-	٥٧,٠٦٤,٧٣١
(٨,٩٤٨,٨٣٣)	-	-	(٨,٩٤٨,٨٣٣)
٨٠,٦٥٦,٢٣٨	٥,١٦٦,٥٨٦	١٠,٩٨٥,٥٣٤	٦٤,٥٠٤,١١٨

التكلفة

١ يناير ٢٠٢١

نتاج عملية الانقسام \*

الإضافات

إستبعادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

مجمع الاستهلاك

١ يناير ٢٠٢١

نتاج عملية الانقسام \*

استهلاك الفترة

استهلاك الاستبعادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

صافي القيمة الدفترية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

-	-	-	-
(٥,٩٢٨,١٥٧)	(٣١,٨٣٧)	(٢,٢٣٠,٩٧٥)	(٣,٦٦٥,٣٤٥)
(٢,٨٠٧,٣٤٩)	(١٥٨,٣٥١)	(٢٤٠,٧٧٠)	(٢,٤٠٨,٢٢٨)
٢,١١٢,٩١٩	-	-	٢,١١٢,٩١٩
(٦,٦٢٢,٥٨٧)	(١٩٠,١٨٨)	(٢,٤٧١,٧٤٥)	(٣,٩٦٠,٦٥٤)
٧٤,٠٣٣,٦٥١	٤,٩٧٦,٣٩٨	٨,٥١٣,٧٨٩	٦٠,٥٤٣,٤٦٤

٣٣ - عقود التأجير والترتيب (تابع)

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	عقود ترتيب	عقود تأجير تشغيلي	رصيد الالتزام
جنيه مصري ٩٥٩,٣٣٩,٤٧٦	جنيه مصري ٨٩٤,٨٢١,٢٣٢	جنيه مصري ٦٤,٥١٨,٢٤٤	
(١٨٤,٩٢٦,٩٦٤)	(١٧٤,٢٠٨,٢٢٢)	(١٠,٧١٨,٧٤٢)	يخصم:
٧٧٤,٤١٢,٥١٢	٧٢٠,٦١٣,٠١٠	٥٣,٧٩٩,٥٠٢	أقساط مستحقة السداد خلال عام

\* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٧).

- تتمثل التزامات عقود الترتيب في أرصدة كلا من شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) بقيمة ٥٣,٣٣٢,٠٠٨ جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٨١٥,٧٦٣,٠٢٥ جنيه مصري والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٢٥,٧٢٦,١٩٩ جنيه مصري والناجئة عن عقود بيع مع إعادة استئجار لأصول مملوكة للشركات والتي ستؤول ملكيتها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنيه مصري لكل عقد.

٣٤ - الموقف الضريبي

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في مجموع ضرائب الدخل عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٣٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (نقدية بالصندوق ولدى البنوك، استثمارات مالية، أرصدة عملاء و أوراق قبض ، مستحق من اطراف ذات علاقة، أرصدة مدينة أخرى) وكذا الالتزامات المالية (عملاء - أرصدة دائنة، تسهيلات ائتمانية، مستحق الي اطراف ذات علاقة، أرصدة دائنة - مصلحة الضرائب، أرصدة دائنة - مساهمين، المصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى). وكما هو وارد بالسياسات المحاسبية الهامة للاعتراف والقياس للأصول والالتزامات المالية والإيراد والمصروف المتعلق بها كما ورد في إيضاح (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول و إلتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) فإن القيمة العادلة للأصول و الإلتزامات المالية لا تختلف إختلافا جوهريا عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

خطر سعر العائد

تقوم الشركة بمراقبة توافق تواريخ استحقاقات الأصول و الإلتزامات المالية مع أسعار الفوائد المرتبطة بها.

خطر تقلبات العملات الأجنبية

يتمثل خطر العملات الأجنبية في التغيرات في سعر الصرف والذي يؤثر على المدفوعات و المقبوضات بالعملات الأجنبية وكذلك تقييم الأصول و الإلتزامات بالعملات الأجنبية.

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الأخر لخسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك و العملاء و بعض الأصول الأخرى كما هو موضح في الميزانية.

تسعى الشركة لتقليل المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالودائع البنكية عن طريق التعامل من بنوك حسنة السمعة ووضع حدود ائتمانية للعملاء و مراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل و المرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة و أرصدة الشركة لدي البنوك لضمان سداد إلتزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

٣٥ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

**خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة**

يتمثل خطر التدفقات النقدية المتعلقة بسعر الفائدة في خطر التغيرات في التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في سعر الفائدة، وتسعى الشركة لتقليل ذلك الخطر من خلال الاعتماد على التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل.

**إدارة رأس المال**

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال هو التأكد من أن الشركة تحافظ على نسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتحقيق أقصى زيادة للمساهمين.

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٣٦ - المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

تقوم الشركة بعمل تقديرات وافتراضات خاصة بالمستقبل. نتائج التقديرات المحاسبية، طبقاً لتعريفها، نادراً ما تساوي النتائج الفعلية. التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي قد تتسبب في تعديل جوهري للقيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية تم الإشارة لها أسفلاً:

**اضمحلال أرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى**

يتم عمل تقدير لأرصدة العملاء والأرصدة المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما يكون تحصيل تلك الأرصدة بالكامل غير محتمل. يتم عمل هذا التقدير بشكل فردي على المبالغ الهامة. أما المبالغ غير الهامة بشكل فردي والتي انقضت مواعيد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم عمل مخصص وفقاً لمدة انقضاء مواعيد الاستحقاق.

**ضريبة الدخل**

الشركة خاضعة لضريبة شركات الأموال. تقدر الشركة مخصص ضريبة الدخل باستخدام رأي خبير وعند وجود أي اختلافات بين النتائج الفعلية والأولية تؤثر هذه الاختلافات على مخصص ضريبة الدخل والضريبة المؤجلة في هذه الفترات.

٣٧ - تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) (شركة مساهمة مصرية)، وكانت قراراتها كالتالي:

وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على مشروع التقسيم التفصيلي للشركة بإتباع أسلوب التقسيم الأفقي عن طريق تقسيم أصول والتزامات وحقوق الملكية بالقيمة السوقية والدفترية طبقاً للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، مع بقاء ذات المساهمين بنفس نسب الملكية وعدد الاسهم دون تعديل في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين في ضوء تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي والصادر بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١.

وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تقسيم الشركة لثلاث شركات هي شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً)، ويخفف رأسمالها المصدر عن طريق تخفيض القيمة الاسمية لأسهمها وتظل محتفظة بغرضها وبالتراخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية وغرضها الاشتراك في تأسيس الشركات التي تصدر اوراق مالية او في زيادة رؤوس اموال وترخيص نشاط امناء الحفظ. بينما ينتج عن التقسيم تأسيس شركتين جديدتين هما:

**شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة)** ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الأنشطة العقارية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوّل اعمالا شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

٣٧ - تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي (تابع)

شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الانشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات الصناعية مع عدم الاخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاوول اعمالا شبيهة بأعمالها او التي قد تعاونها على تحقيق غرضها في مصر او في الخارج كما يجوز لها ان تندمج في الهيئات السالفة او تشتريها او تلحقها بها وذلك طبقا لأحكام القانون ولانحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على إعادة هيكلة الشركات التابعة والشقيقة لكلا من الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين على النحو الوارد تفصيلاً بمشروع التقسيم التفصيلي وتقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي وتفويض رئيس مجلس الإدارة او من يفوضه في انهاء اجراءات نقل الملكية ومنها التقدم الى الهيئة العامة للرقابة المالية للحصول على عدم ممانعتها على نقل ملكية اسهم الشركات التابعة والشقيقة المقيدة وغير المقيدة من الشركة القاسمة الى الشركتين المنقسمتين في ضوء اعادة الهيكلة.

وفي سبتمبر ٢٠٢١، تم تأسيس شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) وشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة)، وتم استكمال إعادة الهيكلة ونقل ملكية اسهم الشركات التابعة والشقيقة في أكتوبر ٢٠٢١.

# شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

## ٣٧ - تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي (تابع)

و في ما يلي بيان بيان بالارصدة المحولة الى الشركات المنقسمة في تاريخ الانقسام:-

اسبابير كابينتال الغايضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة)	التسويات الناتجة عن تقرير اللجنة الاقتصادية وحركة الفترة والأرصدة المحولة للشركات المنقسمة	بايونيرز القايسة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) (قبل الانقسام)
٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري
<b>الأصول</b>		
<b>أصول غير متداولة</b>		
١٢,٦٣٣,٧٦٣	(٩٦٣,٧٨١,٠٩٤)	٩٧٦,٤١٤,٨٥٧
٢٩,٤٢٥,٠٠٠	(٢٨,١٩٥,٣٢٦)	٥٧,٦٢٠,٣٢٦
١,٦٥٧,١٢٣	(٧٣,٧٥٦,٠١٣)	٧٥,٤١٣,١٣٦
٣٣,٥٩٥,٩٥٣	(٥,٥٠٦,٩٠٣,٩٨٣)	٥,٥٤٠,٤٩٩,٩٣٦
١٣,٧١٢,٤٧٠	(١,٢١٦,٠٦٠)	١٤,٩٢٨,٥٣٠
-	(٣,٤٧٥,٤٣٣)	٣,٤٧٥,٤٣٣
-	(٩٢٥,٧٩١,٣٧٥)	٩٢٥,٧٩١,٣٧٥
٢٣,١١٥,٣١٠	-	٢٣,١١٥,٣١٠
١١٧,٦٨١	(٤٤٥,٨٤٤)	٥٦٣,٥٢٥
-	(١,٧٩١,٧٣٢,٩٢٩)	١,٧٩١,٧٣٢,٩٢٩
-	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	٤,٥٠٠,٠٠٠
١١٤,٢٥٧,٣٠٠	(٩,٢٩٩,٧٩٨,٠٥٧)	٩,٤١٤,٠٥٥,٣٥٧
<b>إجمالي الأصول غير المتداولة</b>		
<b>أصول متداولة</b>		
٢٢٧,٦٣٩,٣١٩	(٦٣٢,١٥٨,٥٤١)	٨٥٩,٧٩٧,٨٦٠
٥٧,٢٧٤,٣٩١	(١٨٣,٥١٢,١٨٤)	٢٤٠,٧٨٦,٥٧٥
٨٠٠,٠٠٠	-	٨٠٠,٠٠٠
١٨٣,٥١١,٧٦٥	(٣,٩١٦,١٢٠,٤٩٢)	٤,٠٩٩,٦٣٢,٢٥٧
-	(٥,٠٩٣,٩٤٩)	٥,٠٩٣,٩٤٩
٥٠,٢٨٣	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	٢٥,٠٠٠,٢٨٣
-	(٤,٦٥١,٦٩٩,٩٦٧)	٤,٦٥١,٦٩٩,٩٦٧
-	(٩١٦,٠٤٧,٥٦٥)	٩١٦,٠٤٧,٥٦٥
٣٧,١٢٣,٤٢٠	(١,٠١٠,٩٧٣,٢٧٠)	١,٠٠٨,٩٦٦,٦٩٠
٥٠٦,٣٩٩,١٧٨	(١١,٣٤٠,٦٠٥,٩٦٨)	١١,٨٤٧,٠٠٥,١٤٦
٦٢٠,٦٥٦,٤٧٨	(٢٠,٦٤٠,٤٠٤,٠٢٥)	٢١,٢٦١,٠٦٠,٥٠٣
<b>إجمالي الأصول المتداولة</b>		
<b>إجمالي الأصول</b>		
<b>حقوق الملكية و الإلتزامات</b>		
<b>حقوق الملكية</b>		
٢١٠,٩٦١,٠٣٢	(٥٠,٦٣,٠٦٤,٧٦٨)	٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠
-	(٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤)	٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤
٤٢,٤٤٧,٦٦٨	٤٢,٤٤٧,٦٦٨	-
(١٣٧,٣٨٦)	٦٥,٣٤٤,٩٩٥	(٦٥,٤٨٢,٣٨١)
-	١٢,٢٩٠,٧٧٦	(١٢,٢٩٠,٧٧٦)
١٩,١١٠,٦٥٣	(١,٤٩٦,٨٩٩,٢٧٢)	١,٥١٦,٠٠٩,٩٢٥
(٦٢,٥١٣,٥٠٤)	(٦٢,٥١٣,٥٠٤)	-
٣٤,٩٧٨,٦٤٨	(٤٣٠,٥٩٢,٣٨٧)	٤٦٥,٥٧١,٠٣٥
٢٤٤,٨٤٧,١١١	(٧,٥٦٢,٧٤٩,١٢٦)	٧,٨٠٧,٥٩٦,٢٣٧
٣,٠١٦,٤٧١	(٢,٧٨١,٥٩٣,٦١١)	٢,٧٨٤,٦١٠,٠٨٢
٢٤٧,٨٦٣,٥٨٢	(١٠,٣٤٤,٣٤٢,٧٣٧)	١٠,٥٩٢,٢٠٦,٣١٩
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>		
<b>الالتزامات</b>		
<b>الالتزامات غير المتداولة</b>		
-	(٤٧٥,٨٨١,٣٧٣)	٤٧٥,٨٨١,٣٧٣
٦,٠٠٠,٠٠٠	(٥٢٩,١٢٨,٧٧٢)	٥٣٥,١٢٨,٧٧٢
١,١٠٢,٤٢١	(٩٧٩,٠٥٨,٧٣٣)	٩٨٠,١٦١,١٥٤
١,٠١٥,٦٨٧	٨٧١,٥٩٧	٩,٢٣٤,٠٩٠
١٧,٢٠٨,١٠٨	(١,٩٨٣,١٩٧,٢٨١)	٢,٠٠٠,٤٠٥,٣٨٩
<b>إجمالي الالتزامات غير المتداولة</b>		
<b>الالتزامات المتداولة</b>		
١,٧٧٩,٦٠٩	(٤٢٨,٤٤٧,٩٠١)	٤٣٠,٢٢٧,٥١٠
-	(٤٩٨,٦٢١,٦١٩)	٤٩٨,٦٢١,٦١٩
١٩٤,٧٠٤,١٦٦	(١,٦٠٦,٠٣٩,٣٣٢)	١,٨٠٠,٧٤٣,٤٩٨
٦٦,٨٣٨,٢١٤	(٢,٨٨٥,٧٠٠,٦٧٤)	٢,٩٥٢,٥٣٨,٨٨٨
٢٠,٢٨٠	(١,٤٥٠,٢٤٤,٤١٨)	١,٤٥٠,٢٤٤,٦٩٨
٣٣,٢١٦,٦٩٦	(١٧٧,٦٦٤,٩٥٠)	٢١٠,٩٨١,٦٤٦
٥٨,٥١١,٨٥٨	(٩٥٤,٣٢٧,٥٠٤)	١,٠١٢,٨٣٩,٣٦٢
-	(٦٣,٣٨٢,٢٨٣)	٦٣,٣٨٢,٢٨٣
٤١٣,٩٦٥	(٢٢٩,٨٨٤,١٠٢)	٢٣٠,٢٩٨,٠٦٨
-	(١٨,٥٥١,٢٢٣)	١٨,٥٥١,٢٢٣
٣٥٥,٥٨٤,٧٨٨	(٨,٣١٢,٨٦٤,٠٠٧)	٨,٦٦٨,٤٤٨,٧٩٥
٣٧٢,٧٩٢,٨٩٦	(١٠,٢٩٦,٠٦١,٢٨٨)	١٠,٦٦٨,٨٥٤,١٨٤
٦٢٠,٦٥٦,٤٧٨	(٢٠,٦٤٠,٤٠٤,٠٢٥)	٢١,٢٦١,٠٦٠,٥٠٣
<b>إجمالي الالتزامات المتداولة</b>		
<b>إجمالي الالتزامات</b>		
<b>إجمالي حقوق الملكية و الإلتزامات</b>		