

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)
القوائم المالية الدورية المجمعة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022
وتقرير الفحص المحدود عليها

الصفحة

2	تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة
3	قائمة المركز المالي الدوري المجمع
4	قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
5	قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
6	قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
8-7	قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة
38-9	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة

إلى السادة/ أعضاء مجلس إدارة شركة بايونيرز بروبوتيز للتمنية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدوري المجمع المرفق لشركة بايونيرز بروبوتيز للتمنية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة) في 30 يونيو 2022 وكذا القوائم الدورية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة بها للفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى. والإدارة هي المسئولة 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 (2410) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية المجمعة لمنشأة 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 نصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التي قد يتم اكتشافها في عملية مراجعة، وعليه فنحن لا نبدي رأي مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية المجمعة.

الاستنتاج

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 الدوري المالي المجمع للشركة في 30 يونيو 2022 وعن أدائها المالي الدوري المجمع وتدفقاتها النقدية الدورية المجمعة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022 طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية.

فقرة لفت انتباه

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (39) فقد وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بتاريخ 24 يوليو 2021 على اعتماد التقرير النهائي الصادر من الهيئة العامة للاستثمار بتقسيم الشركة إلى ثلاثة شركات لنفس ذات المساهمين تختص كلا منها بقطاع مختلف، لتتقسّم إلى شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) وتختص بقطاع الخدمات المالية (الشركة القاسمة)، وشركة بايونيرز بروبوتيز للتمنية العمرانية وتختص بالقطاع العقاري والمقاولات (شركة منقسمة)، وشركة جدوى للتمنية الصناعية وتختص بالقطاع الصناعي (شركة منقسمة)، مع احتفاظ الشركة (الشركة القاسمة) بغرضها والتراخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية.

القاهرة في: 14 أغسطس 2022

مراقب الحسابات

محمد احمد ابوالقاسم

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

زميل جمعية الضرائب المصرية

س. م. م رقم (17553)

سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (359)

المتحدون للمراجعة والضرائب

(UHY)-United

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

قائمة المركز المالي الدوري المجمع

في 30 يونيو 2022

30 يونيو 2022 جنيه مصري	إيضاح	
		الأصول
		أصول غير متداولة
134,540,212	(4)	أصول ثابتة
23,403,138	(5)	مشروعات تحت التنفيذ
73,609,077	(1-35)	أصول حق انتفاع
733,155,385	(6)	استثمارات في شركات شقيقة
239,060	(7)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
832,151		استثمارات في سندات حكومية
932,638,896	(8)	استثمارات عقارية
554,167	(9)	أصول غير ملموسة
575,681,736	(10)	الشهرة
429,116,445	(30)	أصول ضريبية مؤجلة
2,903,770,267		إجمالي الأصول غير المتداولة
		أصول متداولة
1,010,936,146	(11)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
50,343,295	(12)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
159,286,886	(13)	استثمارات في أذون خزانة
3,312,830,618	(14)	عملاء وأوراق قبض
442,229,512	(15- أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
21,225,050,834	(16)	مشروعات الإسكان والتعمير
149,966,951	(17)	مخزون
1,122,801,323	(18)	مصرفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
27,473,445,565		إجمالي الأصول المتداولة
30,377,215,832		إجمالي الأصول
		حقوق الملكية والالتزامات
		حقوق الملكية
4,746,623,220	(19)	رأس المال
5,653,980	(19)	احتياطي عام
(9,548,461)		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
124,031,553	(39)	نتائج عملية الانقسام
171,886,788		أرباح مرحلة
431,879,847		أرباح الفترة
5,470,526,927		إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
5,096,787,805	(20)	حقوق الحصة غير المسيطرة
10,567,314,732		إجمالي حقوق الملكية
		الالتزامات
		الالتزامات غير المتداولة
3,786,060,058	(21)	الجزء الغير متداول من قروض طويلة الاجل
3,924,240,377	(22)	الجزء الغير متداول من دائنو شراء أراضي
85,091,635	(23)	أرصدة دائنة - مساهمين
742,749,134	(2-35)	التزامات عقود تأجير وترتيب - طويل الاجل
8,538,141,204		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
		الالتزامات المتداولة
146,942,499	(15- ب)	مستحق الى أطراف ذات علاقة
284,060,591	(21)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
463,520,606	(22)	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
4,757,739,147	(24)	عملاء دفعات مقدمة
2,480,999,249	(25)	بنوك تسهيلات ائتمانية
1,222,719,282	(26)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
234,368,908	(27)	ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب
1,407,202,158	(28)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
51,730,435	(29)	مخصصات
198,471,655	(2-35)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
24,005,366		دائنو توزيعات
11,271,759,896		إجمالي الالتزامات المتداولة
19,809,901,100		إجمالي الالتزامات
30,377,215,832		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (1) إلى (40) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية الدورية المجمعة.
- تقرير الفحص المحدود "مرفق".

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

قائمة الأرباح أو الخسائر الدورية المجمعة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022

إيضاح	الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022 جنيه مصري	
	4,008,245,528 (31)	إيرادات النشاط
	(3,130,546,625) (32)	تكلفة النشاط
	<u>877,698,903</u>	مجمل الربح
	(299,389,566)	مصروفات عمومية وإدارية وتسويقية
	(14,044,451) (14)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في ارصدة العملاء واوراق القبض
	(1,422,813) (29)	مخصصات مكونة
	708,000 (29)	مخصصات انتفي الغرض منها
	(4,162,401)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	(87,549) (12)	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	18,740	إيرادات أوراق مالية - كيونات
	4,143,757	عوائد أدون خزانة
	232,876,223 (1)	صافي الأرباح الناتجة من تجميع شركة تابعة
	23,882,855 (6)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
	15,897,718 (33)	أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
	<u>39,255,783</u>	إيرادات تشغيل أخرى
	875,375,199	أرباح النشاط
	(233,243,829)	مصروفات تمويلية
	16,951,119	فوائد دائنة
	9,369,584	فروق تقييم عملة
	660,859 (4)	أرباح بيع أصول ثابتة
	<u>669,112,932</u>	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
	(181,108,086) (30)	ضرائب الدخل
	<u>488,004,846</u>	أرباح الفترة
	431,879,847	توزع كالتالي:
	56,124,999 (20)	الشركة القابضة
	<u>488,004,846</u>	الحصة غير المسيطرة
	<u>0.41</u> (34)	أرباح الفترة
		نصيب السهم في الأرباح للشركة القابضة

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

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

قائمة الدخل الشامل الدوري المجمع
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022

الفترة من تاريخ
التأسيس حتى
30 يونيو 2022
إيضاح
جنيه مصري
488,004,846

5,352,753
(22,379,243)

22,379,243
493,357,599

434,535,412
58,822,187 (20)
493,357,599

ارباح الفترة
بنود تتعلق بالدخل الشامل
الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف
يخصم منه
المحول منها الى الارباح المرحلة خلال نفس الفترة
إجمالي الدخل الشامل للفترة

توزع كالتالي:
الشركة القابضة
حقوق الحصة غير المسيطرة
إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

قائمة التغير في حقوق الملكية الدورية المجمعة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الحصة غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة	ارباح الفترة	أرباح مرحلة	نتائج عملية الانقسام	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية	احتياطي عام	رأس المال	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
4,876,308,753	-	4,876,308,753	-	-	124,031,553	-	5,653,980	4,746,623,220	نتائج عملية الانقسام *
4,682,087,142	4,546,976,632	135,110,510	-	147,200,331	-	(12,089,821)	-	-	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة
(1,313,268)	(19,892,559)	18,579,291	-	18,579,291	-	-	-	-	تسويات على الأرباح المرحلة لشركات تابعة
610,206,450	547,705,637	62,500,813	-	62,615,018	-	(114,205)	-	-	تسويات ناتجة عن تأسيس/ زيادة رأس مال شركات تابعة
(39,598,491)	(21,237,450)	(18,361,041)	-	(18,361,041)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة
(31,354,210)	(15,586,642)	(15,767,568)	-	(15,767,568)	-	-	-	-	توزيعات أرباح شركات تابعة
5,352,753	2,697,188	2,655,565	-	-	-	2,655,565	-	-	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(22,379,243)	-	(22,379,243)	-	(22,379,243)	-	-	-	-	أثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية
488,004,846	56,124,999	431,879,847	431,879,847	-	-	-	-	-	ارباح الفترة
10,567,314,732	5,096,787,805	5,470,526,927	431,879,847	171,886,788	124,031,553	(9,548,461)	5,653,980	4,746,623,220	رصيد 30 يونيو 2022

* تتمثل التسويات على حقوق الملكية نتيجة انقسام شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) أفقيا إلى ثلاث شركات (إيضاح 39).

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022

الفترة من تاريخ
التأسيس حتى
30 يونيو 2022
جنيه مصري

إيضاح

التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل	
669,112,932	أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل والحقوق غير المسيطرة
17,523,984 (4)	إهلاك أصول ثابتة
11,153,699 (8)	إهلاك استثمار عقاري
15,833 (9)	استهلاك أصول غير ملموسة
8,098,563 (35)	استهلاك أصول حق انتفاع
(660,859) (4)	أرباح بيع أصول ثابتة
14,044,451 (14)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في أرصدة العملاء وأوراق القبض
1,422,813 (29)	مخصصات مكونة
(708,000) (29)	مخصصات انتفي الغرض منها
(232,876,223) (1)	صافي الأرباح الناتجة من تجميع شركة تابعة
(15,897,718) (33)	أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
(23,882,855) (6)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
4,162,401 (12)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
87,549 (12)	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(18,740)	إيرادات أوراق مالية - كوبونات
(4,143,757)	عوائد أدون خزانة
233,243,829	مصروفات تمويلية
(16,951,119)	فوائد دائنة
663,726,783	أرباح التشغيل قبل التغيير في رأس المال العامل
19,543,963	التغيير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(697,909,930)	التغيير في العملاء وأوراق قبض
(107,911,733)	التغيير في المستحق من أطراف ذات علاقة
1,683,744,554	التغيير في مشروعات الإسكان والتعمير
(65,030,066)	التغيير في المخزون
192,873,573	التغيير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
(1,611,585,344)	التغيير في العملاء دفعات مقدمة
(57,287,697)	التغيير في موردين ومقاولو مشروعات وأوراق الدفع
(44,501,709)	التغيير في الارصدة الدائنة - مصلحة الضرائب
(387,623,241)	التغيير في المستحق الى أطراف ذات العلاقة
217,395,970	التغيير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(421,298) (29)	المستخدم من المخصصات
(194,986,175)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار	
(28,393,059) (4)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة
1,007,086 (4)	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(292,419) (8)	مدفوعات في استثمارات عقارية
(570,000) (9)	مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
119,873,708	مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
(170,500,000)	مدفوعات تحت حساب زيادة استثمارات في شركة شقيقة
18,740	إيرادات أوراق مالية - كوبونات محصلة
(155,143,129)	مدفوعات لشراء أدون خزانة
15,869,353	التغيير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
16,951,119	فوائد دائنة محصلة
(118,172,747)	النقدية المدفوعة في استثمارات في شركات تابعة وشقيقة
(319,351,348)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

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

قائمة التدفقات النقدية الدورية المجمعة (تابع)

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022

الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022 جنيه مصري	إيضاح	
1,078,032,928		التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
(51,464,526)		مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
(78,335,807)		التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
24,125,105		مدفوعات في قروض طويلة الاجل
163,956,450		التغير في أرصدة دائنة - مساهمين
(39,598,491)		الحصص غير المسيطرة في تأسيس / زيادة رأس مال شركات تابعة
(30,325,131)		مدفوعات لشراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(233,243,829)		توزيعات ارباح مدفوعة
833,146,699		مصروفات تمويلية مدفوعة
318,809,176		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
5,347,784		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
(22,379,243)		الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
337,866,805		فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف
224,917,062		النقدية وما في حكمها - (شركة تابعة مستحوذ عليها)
864,561,584	(11)	رصيد النقدية وما في حكمها - أول الفترة
		رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
1,010,936,146	(11)	النقدية بالصندوق ولدى البنوك
(146,374,562)	(11)	رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر الفترة
864,561,584	(11)	يخصم:
		ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)
		رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

1 - 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 159 لسنة 1981 ولائحته التنفيذية مع عدم الإخلال بالمادة (27) من قانون سوق راس المال رقم 95 لسنة 1992 والمادة (121) والمادة (122) من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992.

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 172104 - القاهرة بتاريخ 8 سبتمبر 2021.

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ 10 اكتوبر 2021.

عمر الشركة 25 عام تبدأ في 8 سبتمبر 2021.

وقد انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) في 24 يوليو 2021 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 امناء الحفظ وتقسيم الشركة بإتباع اسلوب التقسيم الأفقي عن طريق تقسيم الاصول والالتزامات وحقوق الملكية بالقيمة السوقية والدفترية طبقاً للقوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مع بقاء ذات المساهمين بنفس نسب الملكية وعدد الاسهم دون تعديل في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين والتي انتهت إلي تقسيم الشركة الي:

أولاً: شركة قاسمة (أسباير 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 وزيادة رؤوس أموالها والقيام بنشاط أمناء 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 لأحكام القانون 159 لسنة 1981 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 (27) من قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 والمادة (121) والمادة (122) من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992 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 لأحكام 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 لأحكام القانون 159 لسنة 1981 على ان يكون غرضها الاستثمار في الأنشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات الصناعية مع عدم الإخلال بالمادة (27) من قانون سوق رأس المال رقم 95 لسنة 1992 والمادة (121) والمادة (122) من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992 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. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

1 - 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 (48) من قواعد القيد.

تم اعتماد القوائم المالية الدورية المجمعة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022 من قبل مجلس الادارة بتاريخ 14 أغسطس 2022

تتمثل نسبة المساهمة في الشركات التابعة كما يلي:

اسم الشركة	نشاط الشركة	البلد	نسبة المساهمة
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	مزاولة كافة الانشطة المتعلقة بالتنمية العقارية (ش.م.م)	مصر	80.00%
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	97.22%
شركة نمو للاستشارات	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	84.31%
شركة القاهرة الجديدة لإدارة المشروعات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	79.99%
شركة كابرو بروبيري ليمتد	العمل في مجال العقارات (ش.ذ.م)	مصر	80.00%
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	إدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)	مصر	76.80%
شركة القاهرة للتسويق العقاري	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	81.06%
شركة لوتس للفنادق والمنتجات *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	40.80%
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	49.61%
شركة ميرلاند للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	49.61%
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	61.50%
شركة جراند جيزة للاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	61.50%
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير *	العمل في شراء وبيع وتمليك العقارات والأراضي (ش.م.م)	مصر	38.17%
شركة يو دي سي للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	38.17%
شركة فلوريش للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	38.17%
شركة وادي للاستشارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	99.99%
شركة مشارق للاستثمار العقاري *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	45.62%
شركة ستون بلازا *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	45.59%
شركة جرانت للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	22.81%
شركة بلو للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	57.20%
شركة يو إس جي للمقاولات العامة *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	42.28%
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجات السياحية والاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	99.99%
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجات السياحية	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	99.99%
مجموعة شركات رؤية القابضة للاستثمارات **	العمل في المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	72.25%

* تم تجميع القوائم المالية لتلك الشركات بالرغم من أن نسبة مساهمة الشركة القابضة في رأس مالها تقل عن 50% إلا أن الشركة القابضة تسيطر على الشركة بما لها من القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة وذلك للحصول على منافع من أنشطتها.

** خلال الفترة قامت الشركة بتجميع أصول والالتزامات 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 232.876.223 جنيه مصري بعد خصم حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة رؤية القابضة للاستثمارات عن تلك الفترة.

2- أسس التجميع

• تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

أ - يتم استبعاد القيمة الدفترية لاستثمار الشركة القابضة في كل شركة تابعة مع نصيب الشركة القابضة في حقوق الملكية في كل شركة تابعة.

ب- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي ربح (خسارة) الشركات التابعة المجمعة خلال العام التي يعد عنه القوائم المالية المجمعة.

2- أسس التجميع (تابع)

ج- يتم تحديد حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي أصول الشركات التابعة للمجموعة وتعرض في القوائم المالية مستقلة عن حقوق مساهمي الشركة الأم وتتكون حقوق الحصة غير المسيطرة في صافي الأصول من:

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

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

د- يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة المعاملات والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة.

- 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 والحقوق 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 بالاعتراف بأي استثمارات متبقية في الشركة التي كانت تابعة بقيمتها العادلة في تاريخ فقد السيطرة والاعتراف بأي فرق ناتج على أنه ربح أو خسارة في الشركة الأم.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

1-3 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 أرصدة أصول 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.

2-3 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 الانتفاع) بالتكلفة، وتتضمن التكلفة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة لتجهيز الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً للعقد.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

2-3 عقود التأجير (تابع)

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

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

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 الانتفاع)، وفيما عدا ذلك يتم استهلاك الأصل (حق الانتفاع) من تاريخ بداية عقد التأجير الى نهاية العمر الإنتاجي للأصل (حق الانتفاع) 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 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 إثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل، القيمة الإستردادية 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 أو الخسائر.

3-3 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.

4-3 الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك والخسائر 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.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

4-3 الأصول الثابتة (تابع)

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

العمر الافتراضي المقدر

سنة	حاسب آلي وبرامج
3 - 8	أثاث
4 - 16.7	أجهزة كهربائية ومعدات
5 - 8	عدد وأدوات
5 - 10	تجهيزات وديكورات
5 - 10	وسائل نقل وانتقال
4 - 5	مباني وإنشاءات
4 - 50	الات ومعدات
4 - 20	أخشاب
2.5 - 10	

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 الإسترادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإسترادية. وتثبت خسارة الاضمحلال بقائمة الأرباح أو الخسائر.

ويتم رد الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل الإسترادية منذ اثبات آخر خسارة ناتجة عن اضمحلال القيمة، ويكون رد الخسارة الناجمة عن الاضمحلال محدود بحيث لا تتعدى القيمة الدفترية للأصل القيمة الإسترادية 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.

5-3 الأصول غير الملموسة

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

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

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 والتراخيص الخاصة بها ويتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت طبقاً للعمر الافتراضي لها (4 سنوات).

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

6-3 الشهرة

تقوم الشركة في تاريخ الاقتناء بالاعتراف بالشهرة المقتناه 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 المقتناه عن عملية تجميع الأعمال بالتكلفة ناقصاً منها إجمالي الخسائر الناشئة عن اضمحلال القيمة. لا يتم استهلاك الشهرة المقتناه عن تجميع الأعمال، وبدلاً من ذلك تقوم الشركة بعمل اختبار لقياس اضمحلال قيمة الشهرة سنوياً أو دورياً إذا كانت الأحداث أو التغيير انتقياً لظروف تنفيذ وجود مؤشر عن اضمحلال قيمة.

7-3 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 20% أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذاً مؤثراً.

تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً 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، ويتم 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 وتحميله 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 مباشرةً.

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 أنه وفي ظروف محدودة قد تكون التكلفة مؤشر مقبول للقيمة العادلة وتكون هذه هي الحالة في ظل عدم توافر معلومات كافية لتحديد القيمة العادلة أو 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 أصول مالية تم تبويبها إما كأصول محتفظ بها لأغراض المتاجرة حيث تم اقتناؤها لغرض البيع في مدى زمني قصير أو أصول مالية تم تصنيفها عند الاعتراف الأولى 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.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

8-3 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.

9-3 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.

10-3 العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

11-3 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 ومدتها 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 الاضمحلال عن التكلفة في حالة وجوده.

12-3 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.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

12-3 المخزون (تابع)

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.

13-3 الاقتراض

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

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

14-3 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام 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 أعمال الإنشاء الفعالة للأصل.

15-3 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على الشركة التزام حالي قانوني أو حكمي نتيجة لحدث ماضي، ويكون معه من المتوقع أن يتطلب ذلك تدفقاً خارجياً 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.

16-3 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.

17-3 احتياطي قانوني

طبقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب 5% من أرباح الفترة لتكوين احتياطي قانوني حتى يبلغ هذا الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المصدر ويستعمل الاحتياطي بناء على قرار من الجمعية العامة وفقاً لاقتراح مجلس الإدارة.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

18-3 الضرائب

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

يتم تقييم أصول والتزامات ضرائب الدخل للفترة الجارية والفترة السابقة وفقاً للمبلغ المتوقع استرداده أو سداه لمصلحة الضرائب.

ضرائب الدخل المؤجلة

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

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.

19-3 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 بالصافي بعد خصم أي 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 استرداده.

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.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

19-3 تحقق الإيراد (تابع)

- 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 آخذاً في الاعتبار معدل العائد المستهدف على الأصل.

20-3 المصروفات

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

21-3 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 وأثر 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 اضمحل. 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 الاضمحلال 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 اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

22-3 الادوات المالية

أ. 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.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

22-3 الادوات المالية (تابع)

أ. الاعتراف الأولي (تابع)

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

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (47) " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس الآحق لها كالآتي:

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

• أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (47) " الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

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.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

22-3 الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

- عقود الضمان المالي. بعد الاعتراف الأولي، يجب على مُصدر 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 (48).

- الارتباطات بتقديم قرض بمعدل فائدة أقل من سعر السوق. يجب على مُصدر 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 المُجمع للدخل الذي يتم الاعتراف به وفقاً لمبادئ معيار المحاسبة المصري رقم (48).

- المقابل المحتمل الذي تم الاعتراف به من قبل المنشأة المستحوذة ضمن تجميع أعمال ينطبق عليه معيار المحاسبة المصري رقم (29). يجب أن يتم القياس اللاحق لمثل هذا المقابل المحتمل بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات ضمن الأرباح أو الخسائر.

يمكن للمنشأة، عند الاعتراف الأولي 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 موثقة 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 (15) "الافصاح عن الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي).

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (47) "الأدوات المالية"

التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "47"	بنود القوائم المالية
التكلفة المستهلكة	النقدية وما في حكمها
التكلفة المستهلكة	العملاء وأوراق قبض
القيمة العادلة	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
القيمة العادلة	استثمارات في سندات حكومية
القيمة العادلة	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
التكلفة المستهلكة	مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة
التكلفة المستهلكة	مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى
التكلفة المستهلكة	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
التكلفة المستهلكة	عملاء دفعات مقدمة
التكلفة المستهلكة	قروض طويلة الاجل
التكلفة المستهلكة	دائنو شراء أراضي
التكلفة المستهلكة	بنوك تسهيلات ائتمانية
التكلفة المستهلكة	التزامات عقود تأجير وترتيب

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

22-3 الأدوات المالية (تابع)

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية (تابع)

الأصول المالية والالتزامات المالية - إعادة التصنيف.

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

ج. 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 الآخر، 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 (47).

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.

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 (47) الأدوات المالية كالاتي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "47"
العلاء وأوراق قبض	47,671,797
مصرفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	3,739,958

د. 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.

23-3 الموردون والمصرفات المستحقة

يتم الاعتراف بالالتزامات بالقيم التي سيتم دفعها في المستقبل وذلك مقابل البضائع والخدمات التي تم استلامها سواء استلمت الشركة فواتير من الموردين أو لم تستلم.

3- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

24-3 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.

25-3 قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

26-3 النقدية وما في حكمها

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

4- أصول ثابتة

الإجمالي	أخشاب	الات ومعدات	مباني وانشاءات	وسائل نقل وانتقال	تجهيزات وديكورات	عدد وادوات	أجهزة كهربائية ومعدات	اثاث	حاسب آلي وبرامج	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
211,483,842	25,872,192	73,623,285	20,053,287	31,033,644	14,870,494	17,071,677	228,870	28,078,617	180,218	471,558	نتاج عملية الانقسام * رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
97,928,413	20,156,879	4,098,972	29,043,042	10,673,175	3,836,132	13,266,360	2,073,591	4,129,973	10,650,289	-	محول من أصول حق انتفاع (إيضاح 35)
10,985,534	-	10,985,534	-	-	-	-	-	-	-	-	الإضافات
28,393,059	7,373,946	2,217,823	760,950	1,923,770	6,713,289	4,001,862	467,743	3,696,911	1,236,765	-	الاستيعادات
(4,088,338)	-	(12,925)	-	(954,190)	(2,820,498)	-	-	(300,725)	-	-	المحول الى مشروعات الاسكان والتعمير
(399,404)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(399,404)	فروق ترجمة قوائم مالية
830,040	-	-	-	-	-	479,389	-	350,651	-	-	30 يونيو 2022
<u>345,133,146</u>	<u>53,403,017</u>	<u>90,912,689</u>	<u>49,857,279</u>	<u>42,676,399</u>	<u>22,599,417</u>	<u>34,819,288</u>	<u>2,770,204</u>	<u>35,955,427</u>	<u>12,067,272</u>	<u>72,154</u>	
(112,039,853)	(9,771,487)	(32,696,869)	(5,423,610)	(21,674,529)	(13,527,505)	(11,908,111)	(134,182)	(16,747,175)	(156,385)	-	مجمع الإهلاك
(81,292,590)	(20,156,879)	(3,549,355)	(19,173,148)	(9,579,718)	(3,345,766)	(13,179,695)	(1,557,793)	(2,305,419)	(8,444,817)	-	نتاج عملية الانقسام * رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
(2,609,064)	-	(2,609,064)	-	-	-	-	-	-	-	-	محول من أصول حق انتفاع (إيضاح 35)
(17,523,984)	(4,092,961)	(3,710,883)	(1,904,008)	(1,858,719)	(1,117,303)	(945,418)	(103,427)	(3,218,034)	(573,231)	-	اهلاك الفترة
3,742,111	-	9,793	-	922,531	2,690,601	-	-	119,186	-	-	إهلاك الاستيعادات
(869,554)	-	-	-	-	-	(477,808)	-	(391,746)	-	-	فروق ترجمة قوائم مالية
<u>(210,592,934)</u>	<u>(34,021,327)</u>	<u>(42,556,378)</u>	<u>(26,500,766)</u>	<u>(32,190,435)</u>	<u>(15,299,973)</u>	<u>(26,511,032)</u>	<u>(1,795,402)</u>	<u>(22,543,188)</u>	<u>(9,174,433)</u>	<u>-</u>	30 يونيو 2022
<u>134,540,212</u>	<u>19,381,690</u>	<u>48,356,311</u>	<u>23,356,513</u>	<u>10,485,964</u>	<u>7,299,444</u>	<u>8,308,256</u>	<u>974,802</u>	<u>13,412,239</u>	<u>2,892,839</u>	<u>72,154</u>	صافي القيمة الدفترية في 30 يونيو 2022

* بتاريخ 24 يوليو 2021 تم تقسيم شركة أسياير 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 39).

- بلغت أرباح بيع أصول ثابتة خلال الفترة كما يلي:

الفترة من تاريخ التأسيس

حتى 30 يونيو 2022

جنيه مصري

1,007,086

جنيه مصري

(4,088,338)

3,742,111

(346,227)

660,859

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 بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

5- مشروعات تحت التنفيذ

30 يونيو 2022	
جنيه مصري	
29,191,404	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوز عليها
(5,788,266)	استبعادات
23,403,138	رصيد آخر المدة

6- استثمارات في شركات شقيقة

نسبة المساهمة	30 يونيو 2022	جنيه مصري	نسبة المساهمة	30 يونيو 2022	جنيه مصري
%			%		
29.26	2,245,138		29.26	2,245,138	
20.88	384,916,221		20.88	384,916,221	
14.02	335,761,658		14.02	335,761,658	
9.54	5,050,156		9.54	5,050,156	
9.35	4,480,269		9.35	4,480,269	
0.28	604,794		0.28	604,794	
0.04	97,048		0.04	97,048	
0.0003	101		0.0003	101	
	733,155,385			733,155,385	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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، وعليه اصبحت تلك الارصدة استثمارات في شركات شقيقة بالنسبة لشركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) وشركاتها التابعة (إيضاح 39).

- تم اعتبار تلك الاستثمارات كاستثمار في شركات شقيقة نظرا لوجود نفوذ مؤثر متمثل في وجود أطراف مرتبطة.

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

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	30 يونيو 2022	جنيه مصري
	(5,945,304)	
	28,359,979	
	1,332,613	
	130,034	
	5,533	
	23,882,855	

7- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

30 يونيو 2022	
جنيه مصري	
239,060	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
239,060	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

8- استثمارات عقارية

التكلفة	أراضي جنيه مصري	مباني جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
نتاج عملية الانقسام *	437,071,990	543,755,229	980,827,219
رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها	-	26,530,809	26,530,809
إضافات	-	292,419	292,419
استبعادات	-	(4,576,194)	(4,576,194)
30 يونيو 2022	437,071,990	566,002,263	1,003,074,253
مجمع الإهلاك	-	(55,035,844)	(55,035,844)
نتاج عملية الانقسام *	-	(4,866,472)	(4,866,472)
رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها	-	(11,153,699)	(11,153,699)
اهلاك الفترة	-	620,658	620,658
إهلاك استبعادات	-	(70,435,357)	(70,435,357)
30 يونيو 2022	437,071,990	495,566,906	932,638,896
صافي القيمة الدفترية في 30 يونيو 2022			

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

9- أصول غير ملموسة

التكلفة	30 يونيو 2022 جنيه مصري
رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها	807,763
إضافات	570,000
30 يونيو 2022	1,377,763
مجمع الاستهلاك	(807,763)
رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها	(15,833)
استهلاك الفترة	(823,596)
30 يونيو 2022	554,167
صافي القيمة الدفترية في 30 يونيو 2022	

10- الشهرة

الشركة المتحدة للإسكان والتعمير	30 يونيو 2022 جنيه مصري
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	263,603,006
شركة القاهرة للإسكان والتعمير	191,119,964
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	117,200,787
	3,757,979
	575,681,736

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 للاستثمار والمناطق الحرة الصادر بتاريخ 15 يونيو 2021، تم تقييم استثمارات الشركة المقيدة بالبورصة وفقا لسعر الإغلاق في التاريخ المتخذ أساسا للتقسيم في 31 ديسمبر 2020، واستثماراتها في الشركات غير المقيدة بالبورصة وفقا لحقوق الملكية الواردة بالقوائم المالية لتلك الشركات في ذات التاريخ (إيضاح 39).

- تتمثل ارصدة الشهرة القائمة في الفرق بين تكلفة الاقتناء وحصة المجموعة في القيمة العادلة للاستثمار وطبقا للفقرة رقم (84) من معيار المحاسبة المصري رقم (31) سيتم استكمال التوزيع الاولي للشهرة قبل نهاية الفترة السنوية الاولي التي تبدأ من تاريخ الاقتناء.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

11- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

30 يونيو 2022 جنيه مصري	أ عملة محلية نقدية بالصندوق حسابات جارية ودائع لأجل
29,226,372	
371,404,858	
563,377,132	
964,008,362	
810,434	ب عملة أجنبية نقدية بالصندوق حسابات جارية ودائع لأجل
45,981,382	
135,968	
46,927,784	
1,010,936,146	إجمالي النقدية بالصندوق ولدى البنوك يخصم:
(146,374,562)	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
864,561,584	النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

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

12- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

30 يونيو 2022 جنيه مصري	وثائق صناديق استثمار استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
35,920,856	
7,863,033	
6,559,406	
50,343,295	

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

30 يونيو 2022 جنيه مصري	نتائج 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
74,137,208	
(4,162,401)	
(87,549)	
(50,343,295)	
19,543,963	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

13- استثمارات في أدون خزائنة

30 يونيو 2022 جنيه مصري	القيمة الاسمية عوائد مؤجله ضرائب على عوائد ادون الخزائنة
165,800,000	
(5,477,175)	
(1,035,939)	
159,286,886	

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

14- عملاء واوراق قبض

30 يونيو 2022	
جنيه مصري	
2,433,640,049	عملاء - مقاولات ومحاجر
918,889,401	عملاء - تملك
12,800,029	عملاء - إيجار
4,544,466	اوراق قبض
3,369,873,945	
(47,671,797)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(9,371,530)	فوائد اقساط مؤجلة
3,312,830,618	

- تتمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض فيما يلي:

عن الفترة من تاريخ	
التأسيس حتى	
30 يونيو 2022	
جنيه مصري	
20,018,472	نتائج عملية الانقسام *
13,608,874	تسويات
14,044,451	مكون خلال الفترة
47,671,797	رصيد آخر المدة

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

15- مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

30 يونيو 2022	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري		
35,479,852	طرف ذو علاقة	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية
117,560,840	طرف ذو علاقة	شركة جدوى للتنمية الصناعية
141,693,484	شركة شقيقة	شركة الحصن للاستشارات
5,750,000	شركة شقيقة	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
25,000,000	شركة شقيقة	شركة PRE للتطوير العقاري
12,355,107	طرف ذو علاقة	شركة بي اف اية للاستشارات
104,390,229	طرف ذو علاقة	شركة سمو للاستشارات
442,229,512		

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

30 يونيو 2022	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري		
130,000,000	طرف ذو علاقة	شركة جي بي اي للمشروعات
16,463,184	شركة شقيقة	شركة بايونيرز كابيتال للاستشارات المالية
463,427	طرف ذو علاقة	شركة اساسات للاستثمار العقاري
15,888	طرف ذو علاقة	الشركة القومية للتشييد والتعمير
146,942,499		

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

16- مشروعات الاسكان والتعمير

30 يونيو 2022	
جنيه مصري	
20,853,361,293	مشروعات تحت التنفيذ
371,689,541	مشروعات تامة
21,225,050,834	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

17- مخزون

30 يونيو 2022	
جنيه مصري	
136,300,412	خامات رئيسية
8,657,970	قطع غيار
4,964,317	وقود
44,252	مخلفات
149,966,951	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

18- مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

30 يونيو 2022	
جنيه مصري	
84,562,785	مصروفات مدفوعة مقدماً
136,302,914	عمولات بيع وحدات عقارية مدفوعة مقدماً
3,032,155	دفعات مقدمه لشراء أصول
113,931,641	موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
20,232,393	تشوينات مقاولين
274,216,254	تأمينات لدى الغير
23,341,103	غطاء خطابات ضمان
48,830,717	مصلحة الضرائب
80,924,572	إيرادات مستحقة
19,069,073	المجموعة المالية - التوريق *
173,315,732	مصروفات صيانة مستحقة
148,781,942	أرصدة مدينة أخرى
1,126,541,281	
(3,739,958)	
1,122,801,323	

خسائر ائتمانية متوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق بتاريخ 27 ديسمبر 2021 لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية 409.481.604 جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة 67.470.911 جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ 296.565.459 جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة 10.155.756 جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ 16.220.405 جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان، ومتبقي مبلغ 19.069.073 جنيه مصري مستحق للشركة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

- بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

19- رأس المال

بتاريخ 24 يوليو 2021، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم 534 بتاريخ 15 يونيو 2021 من قطاع الاداء الاقتصادي بالهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة للتحقق من التقدير المبدئي لأصول 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 7.039.494.200 جنيه مصري - (إيضاح 39)، ونتج عن ذلك ما يلي:

صافي حقوق الملكية لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) مبلغ 4.752.277.200 جنيه مصري موزع على النحو التالي:

رأس مال مصدر ومدفوع يبلغ 4.746.623.220 جنيه مصري موزع على عدد 1054805160 سهم بقيمة اسمية قدرها 4.5 جنيه مصري للسهم الواحد واحتياطي عام بمبلغ 5.653.980 جنيه مصري وبراس مال مرخص به قدره 23 مليار جنيه مصري.

وقد تم التأشير بتاريخ 8 سبتمبر 2021 في السجل التجاري.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

المساهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
شركة عبد القادر المهديب واولاده	14.38%	151658750	682,464,375
وليد محمد زكي	13.33%	140642063	632,889,284
طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني	10.08%	106344921	478,552,145
هشام علي شكري حافظ	7.08%	74643766	335,896,947
إيجي كاب انفستمنت ليمتد	6.73%	70935897	319,211,537
وزاكي م. م. ح.	4.30%	45324482	203,960,169
مساهمون آخرون	44.10%	465255281	2,093,648,763
اجمالي	100%	1054805160	4,746,623,220

20- حقوق الحصاة غير المسيطرة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	التأثير
30 يونيو 2022	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة
جنيه مصري	تسويات على الأرباح المرحلة لشركات تابعة
4,546,976,632	تسويات ناتجة عن تأسيس/ زيادة رأس مال شركات تابعة
(19,892,559)	شراء أسهم خزينة شركات تابعة
547,705,637	توزيعات أرباح شركات تابعة
(21,237,450)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(15,586,642)	حقوق الحصاة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
2,697,188	رصيد آخر الفترة
56,124,999	
5,096,787,805	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

21- قروض طويلة الاجل

30 يونيو 2022	تمويل مساند طويل الاجل - مساهم
جنيه مصري	رصيد القروض
33,570,942	يخصم:
4,036,549,707	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
<u>(284,060,591)</u>	الجزء الغير المتداول من قروض طويلة الأجل
<u>3,786,060,058</u>	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

- القروض الممنوحة من البنوك بفائدة 1% - 3% فوق متوسط سعر الكوريدور وبضمان اوراق مالية مودعة لدى البنوك.

22- دائنو شراء أراضي

30 يونيو 2022	رصيد الالتزام
جنيه مصري	يخصم:
4,387,760,983	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
<u>(463,520,606)</u>	الجزء الغير متداول من دائنو شراء أراضي
<u>3,924,240,377</u>	

23- ارصدة دائنة - مساهمين

30 يونيو 2022	أرصدة دائنة مساهمين (الشركات التابعة) - غير متداول
جنيه مصري	
85,091,635	
<u>85,091,635</u>	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

24- عملاء دفعات مقدمة

30 يونيو 2022	عملاء - نشاط مقاولات
جنيه مصري	عملاء - نشاط استثمار عقاري
178,567,970	
4,579,171,177	
<u>4,757,739,147</u>	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

شركة بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

-25- بنوك تسهيلات ائتمانية

30 يونيو 2022	
جنيه مصري	
2,333,781,817	بنوك تسهيلات ائتمانية – عملة محلية
147,217,432	بنوك تسهيلات ائتمانية – عملة أجنبية
<u>2,480,999,249</u>	

- تتراوح الفائدة على التسهيلات الائتمانية الممنوحة من البنوك بين 0.5% – 2.5% فوق متوسط سعر الكوريدور وبين 1% - 3% فوق سعر الليبور بضمان ودائع متحفظ عليها لدى البنوك وبعض الأوراق التجارية المودعة لدى البنوك.

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

-26- موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

30 يونيو 2022	
جنيه مصري	
935,829,509	موردون ومقاولو مشروعات
286,889,773	أوراق دفع
<u>1,222,719,282</u>	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

-27- ارصدة دائنة – مصلحة الضرائب

30 يونيو 2022	
جنيه مصري	
124,827,591	مصلحة الضرائب – ضرائب دخل
109,541,317	مصلحة الضرائب – متنوعة
<u>234,368,908</u>	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 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 39).

شركة بابونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

28- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

30 يونيو 2022	
جنيه مصري	مصروفات مستحقة
69,327,247	تأمينات للغير
278,828,720	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
2,449,662	مقاولين تأمينات اجتماعية
91,516,677	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
70,651,571	مصروفات صيانة محصلة
45,506,055	إيرادات مؤجلة
63,091,534	اتحادات الشاغلين
346,281,051	الشركة المصرية للتمويل العقاري
33,375,856	البنك العقاري المصري العربي
43,849,008	فوائد مستحقة
218,341	ارصدة دائنة أخرى
362,106,436	
1,407,202,158	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بابونيرز 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 39).

29- مخصصات

30 يونيو 2022	مستخدم خلال الفترة	انتفي الغرض منه خلال الفترة	مكون خلال الفترة	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها	نتاج عملية الانقسام *	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص التزامات
9,306,726	-	(708,000)	1,422,813	-	8,591,913	
42,423,709	(421,298)	-	-	5,391,594	37,453,413	مخصص مطالبات ومنازعات
51,730,435	(421,298)	(708,000)	1,422,813	5,391,594	46,045,326	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بابونيرز 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 39).

30- ضرائب الدخل

الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022	
جنيه مصري	ضرائب الدخل المقدرة
115,522,998	ضريبة الدخل المؤجلة - مصروف
65,585,088	مصروف ضرائب الدخل
181,108,086	
30 يونيو 2022	أصول ضريبة مؤجلة
جنيه مصري	نتاج عملية الانقسام *
23,167,395	رصيد اول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
471,816,514	تسويات
(326,859)	فروق ترجمة
44,483	ضريبة الدخل المؤجلة عن المدة - (التزام)
(65,585,088)	رصيد آخر المدة - أصل
429,116,445	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بابونيرز 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 39).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

31- إيرادات الأنشطة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022 جنيه مصري	إيرادات نشاط المقاولات إيرادات بيع وحدات عقارية إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
2,535,123,319	
1,345,463,071	
127,659,138	
<u>4,008,245,528</u>	

32- تكلفة الأنشطة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022 جنيه مصري	تكاليف نشاط المقاولات تكاليف بيع وحدات عقارية تكاليف إيجارات استثمارات عقارية
2,318,980,167	
775,798,684	
35,767,774	
<u>3,130,546,625</u>	

33- أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022 جنيه مصري	أرباح بيع استثمارات في شركات شقيقة
15,897,718	
<u>15,897,718</u>	

34- نصيب السهم في الأرباح

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

الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022 جنيه مصري	أرباح الفترة للشركة القابضة المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة نصيب السهم في الأرباح
431,879,847	
1054805160	
<u>0.41</u>	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

35- عقود التأجير والترتيب

1- أصول حق انتفاع

إجمالي جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	مباني وإنشاءات جنيه مصري	التكلفة
29,626,828	2,253,074	10,985,534	16,388,220	نتائج عملية الانقسام *
73,711,419	2,913,512	-	70,797,907	الإضافات
(10,985,534)	-	(10,985,534)	-	محول إلى أصول ثابتة (إيضاح 4)
(9,924,812)	-	-	(9,924,812)	استبعادات
<u>82,427,901</u>	<u>5,166,586</u>	<u>-</u>	<u>77,261,315</u>	30 يونيو 2022
(5,928,157)	(31,837)	(2,230,975)	(3,665,345)	مجمع الاستهلاك
(8,098,563)	(572,169)	(378,089)	(7,148,305)	نتائج عملية الانقسام *
2,609,064	-	2,609,064	-	استهلاك الفترة
2,598,832	-	-	2,598,832	محول إلى أصول ثابتة (إيضاح 4)
(8,818,824)	(604,006)	-	(8,214,818)	استهلاك الاستبعادات
<u>73,609,077</u>	<u>4,562,580</u>	<u>-</u>	<u>69,046,497</u>	30 يونيو 2022
				صافي القيمة الدفترية في
				30 يونيو 2022

2- التزام عقود التأجير والترتيب

30 يونيو 2022 جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	عقود تأجير تشغيلي جنيه مصري	رصيد الالتزام يخصم: أقساط مستحقة السداد خلال عام
941,220,789	867,200,149	74,020,640	
<u>(198,471,655)</u>	<u>(185,644,634)</u>	<u>(12,827,021)</u>	
<u>742,749,134</u>	<u>681,555,515</u>	<u>61,193,619</u>	

* بتاريخ 24 يوليو 2021 تم تقسيم شركة أسباير كايبتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) إلى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة إلى الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح 39).

- تتمثل التزامات عقود الترتيب في أرصدة كلا من شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) بقيمة 50,025,787 جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة 794,548,434 جنيه مصري والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة 22,625,928 جنيه مصري والنتيجة عن عقود بيع مع إعادة استئجار لأصول مملوكة للشركات والتي ستؤول ملكيتها في نهاية مدة العقد بقيمة 1 جنيه مصري لكل عقد.

36- 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 الدورية المجمعة في مجموع ضرائب الدخل عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022.

37- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول المالية (نقدية بالصندوق ولدى البنوك، استثمارات مالية، أرصدة عملاء وأوراق قبض، مستحق من أطراف ذات علاقة، أرصدة مدينة أخرى) وكذا الالتزامات المالية (عملاء - أرصدة دائنة، تسهيلات ائتمانية، مستحق الي أطراف 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 (3) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة.

37- الأدوات المالية وإدارة المخاطر المتعلقة بها (تابع)

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (3) فإن القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية في تاريخ الميزانية.

خطر سعر العائد

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

خطر تقلبات العملات الأجنبية

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

خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في عدم التزام أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته، الأمر الذي ينتج عنه تحمل الطرف الآخر لخسائر مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على أرصدها لدى البنوك والمعلماء وبعض 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 للمعلماء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالمعلماء.

خطر السيولة

إن غرض الشركة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة خلال استخدام الأرباح المرحلة وأرصدة الشركة لدى البنوك لضمان سداد التزامات الشركة في مواعيد استحقاقها.

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 رأس مالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات من تاريخ التأسيس حتى 30 يونيو 2022.

38- 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 أسفل:

اضمحلال أرصدة المعلماء والأرصدة المدينة الأخرى

يتم عمل تقدير لأرصدة المعلماء 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.

39- تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي

بتاريخ 24 يوليو 2021، انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) (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 31 ديسمبر 2020، مع بقاء ذات المساهمين بنفس نسب الملكية وعدد الأسهم دون تعديل في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين في ضوء تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي والصادر بتاريخ 15 يونيو 2021.

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

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة) ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون 159 لسنة 1981 على ان يكون غرضها الاستثمار في الانشطة العقارية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري مع عدم الاخلال بالمادة (27) من قانون سوق راس المال رقم 95 لسنة 1992 والمادة (121) والمادة (122) من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992 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 طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية. ويجوز التعديل وفقاً للمعمول به في الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.

شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون 159 لسنة 1981 على ان يكون غرضها الاستثمار في الانشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات الصناعية مع عدم الاخلال بالمادة (27) من قانون سوق راس المال رقم 95 لسنة 1992 والمادة (121) والمادة (122) من اللائحة التنفيذية لقانون 95 لسنة 1992 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 طبقاً لأحكام القانون ولائحته 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 تفصيلياً 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 2021، تم تأسيس شركة جدوى للتنمية الصناعية (شركة منقسمة) وشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة منقسمة)، وتم استكمال إعادة الهيكلة ونقل ملكية أسهم الشركات التابعة والشقيقة في أكتوبر 2021.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية الدورية المجمعة

في 30 يونيو 2022

39- تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي (تابع)

وفيما يلي بيان بالأرصدة المحولة الى الشركات المنقسمة في تاريخ الانقسام: -

أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة)	التسويات الناتجة عن تقرير اللجنة الاقتصادية وحركة الفترة والأرصدة المحولة للشركات المنقسمة	بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) (قبل الانقسام)
30 سبتمبر 2021 جنيه مصري	30 سبتمبر 2021 جنيه مصري	30 سبتمبر 2021 جنيه مصري
الأصول		
أصول غير متداولة		
12,633,763	(963,781,094)	976,414,857
29,425,000	(28,195,326)	57,620,326
1,657,123	(73,756,013)	75,413,136
33,595,953	(5,506,903,983)	5,540,499,936
13,712,470	(1,216,060)	14,928,530
-	(3,475,433)	3,475,433
-	(925,791,375)	925,791,375
23,115,310	-	23,115,310
117,681	(445,844)	563,525
-	(1,791,732,929)	1,791,732,929
-	(4,500,000)	4,500,000
114,257,300	(9,299,798,057)	9,414,055,357
إجمالي الأصول غير المتداولة		
أصول متداولة		
227,639,319	(632,158,541)	859,797,860
57,274,391	(183,512,184)	240,786,575
800,000	-	800,000
183,511,765	(3,916,120,492)	4,099,632,257
-	(5,093,949)	5,093,949
50,283	(25,000,000)	25,050,283
-	(4,651,699,967)	4,651,699,967
-	(916,047,565)	916,047,565
37,123,420	(1,010,973,270)	1,048,096,690
506,399,178	(11,340,605,968)	11,847,005,146
620,656,478	(20,640,404,025)	21,261,060,503
إجمالي الأصول المتداولة		
إجمالي الأصول		
حقوق الملكية والالتزامات		
حقوق الملكية		
210,961,032	(5,063,064,768)	5,274,025,800
-	(629,762,634)	629,762,634
42,447,668	42,447,668	-
(137,386)	65,344,995	(65,482,381)
-	12,290,776	(12,290,776)
19,110,653	(1,496,899,272)	1,516,009,925
(62,513,504)	(62,513,504)	-
34,978,648	(430,592,387)	465,571,035
244,847,111	(7,562,749,126)	7,807,596,237
3,016,471	(2,781,593,611)	2,784,610,082
247,863,582	(10,344,342,737)	10,592,206,319
إجمالي حقوق الملكية		
الالتزامات		
الالتزامات غير المتداولة		
-	(475,881,373)	475,881,373
6,000,000	(529,128,772)	535,128,772
1,102,421	(979,058,733)	980,161,154
10,105,687	871,597	9,234,090
17,208,108	(1,983,197,281)	2,000,405,389
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		
الالتزامات المتداولة		
1,779,609	(428,447,901)	430,227,510
-	(498,621,619)	498,621,619
194,704,166	(1,606,039,332)	1,800,743,498
66,838,214	(2,885,700,674)	2,952,538,888
20,280	(1,450,244,418)	1,450,264,698
33,316,696	(177,664,950)	210,981,646
58,511,858	(954,327,504)	1,012,839,362
-	(63,382,283)	63,382,283
413,965	(229,884,103)	230,298,068
-	(18,551,223)	18,551,223
355,584,788	(8,312,864,007)	8,668,448,795
372,792,896	(10,296,061,288)	10,668,854,184
620,656,478	(20,640,404,025)	21,261,060,503
إجمالي الالتزامات المتداولة		
إجمالي الالتزامات		
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		

40- أحداث هامة

أدى تباطؤ العديد من اقتصاديات الدول الكبرى في الفترة الماضية إلى مزيج من ارتفاع الأسعار العالمية للسلع الأساسية، واضطراب سلاسل الإمداد وارتفاع تكاليف الشحن، بالإضافة إلى تقلبات الأسواق المالية في الدول الناشئة، مما أدى إلى ضغوط تضخمية أثرت على اقتصاديات الكثير من الدول ومنها اقتصاد جمهورية مصر العربية، كما إن الحرب بين روسيا وأوكرانيا أدت إلى انخفاض تدفقات النقد الأجنبي من السياحة وكذلك من الاستثمار الأجنبي المباشر، وهو ما ترتب عليه ارتفاع الأسعار بصفة عامة. تلك الزيادة في الأسعار العالمية شكلت ضغطاً إضافياً على العملة المحلية (الجنيه المصري). مما استوجب تدخل البنك المركزي المصري برفع سعر الفائدة على الجنيه المصري وتحريك سعر الصرف خلال شهر مارس ٢٠٢٢، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي خلال تلك الفترة بنسبة تجاوزت (١٨ ٪)، مما ترتب عليه تأثر الشركات التي لديها أرصدة التزامات كبيرة بالعملة الأجنبية سواء قصيرة الأجل أو طويلة الأجل بخسائر كبيرة نتيجة إعادة ترجمة هذه الأرصدة وفقاً لسعر الصرف بعد تحريكه.

وقد انعكست تلك الخسائر بشكل كبير على نتائج أعمال تلك الشركات بقائمة الدخل (قائمة الأرباح أو الخسائر)، وأثرت على الأداء المالي لتلك الشركات.

وبتاريخ 27 ابريل 2022 صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1568 لسنة 2022 بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (13) المعدل 2015 "اثر التغيرات في اسعار صرف العملات الأجنبية" وذلك لوضع معالجة محاسبية خاصة اختيارية يمكن من خلالها التعامل مع الآثار المترتبة على تحريك سعر صرف العملات الأجنبية على القوائم المالية للمنشأة التي تكون عملة التعامل لها هي الجنيه المصري. هذا ولا تعد هذه المعالجة المحاسبية الخاصة الاختيارية الصادرة بهذا الملحق، تعديلاً لمعايير المحاسبة المصرية المعدلة السارية حالياً، فيما بعد المدى الزمني لسريان هذا الملحق.

تاريخ تحريك سعر الصرف: هو يوم 22 مارس ٢٠٢٢

الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق: هي السنة المالية، أو جزء منها، التي تبدأ قبل تاريخ تحريك سعر الصرف وتنتهي في أو بعد هذا التاريخ. لا يتم تطبيق هذه المعالجة على القوائم المالية للجزء من السنة المالية الذي ينتهي قبل تاريخ تحريك سعر الصرف.

المعالجة الأولى: الأصول الممولة بالتزامات بعملة أجنبية:

يمكن للمنشأة التي قامت خلال الفترة من بداية يناير ٢٠٢٠ وحتى تاريخ تحريك سعر الصرف باقتناء أصول ثابتة و / أو استثمارات عقارية و / أو أصول تنقيب وتقييم و / أو أصول غير ملموسة (بخلاف الشهرة) ممولة بالتزامات بعملات أجنبية، أن تقوم بالاعتراف ضمن تكلفة تلك الأصول بفروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة رصيد الالتزام القائم المتعلق بها في تاريخ تحريك سعر الصرف باستخدام سعر الصرف في تاريخ تحريك سعر الصرف. ويمكن للمنشأة تطبيق هذا الخيار لكل أصل على حدة، ويجب ألا تزيد صافي التكلفة المعدلة عن القيمة الإسترادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (31) المعدل "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم "٢٨" من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية" الخاصة بالاعتراف بفروق العملة يمكن للمنشأة التي تأثرت نتائج أعمالها بصافي أرباح أو خسائر فروق عملة نتيجة تحريك سعر صرف العملات الأجنبية أن تقوم بالاعتراف ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بفروق العملة المدينة والدائنة الناتجة عن إعادة ترجمة أرصدة البنود ذات الطبيعة النقدية القائمة في تاريخ 30 يونيو 2022 باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصصاً منها أي فروق ترجمة عملة تم الاعتراف بها ضمن تكلفة أصول وفقاً للمعالجة الأولى من هذا الملحق وذلك باعتبار هذه الفروق نتجت بصفة أساسية بسبب قرار تحريك سعر الصرف.

يتم إدراج مبلغ فروق العملة الناتجة عن إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية، والتي تم عرضها في بنود الدخل الشامل الآخر في الأرباح أو الخسائر المرحلة في نهاية نفس الفترة المالية لتطبيق المعالجة المحاسبية الخاصة الواردة بهذا الملحق.

وقد قامت بعض شركات المجموعة بتطبيق المعالجة الثانية لهذا الملحق (فروق العملات الأجنبية) وكانت نتيجة التطبيق كالتالي:

مبلغ الزيادة (النقص)

جنيه مصري

(22,379,243)

22,379,243

(22,379,243)

البند

فروق تقييم عملة (بقائمة الأرباح أو الخسائر)

ارباح الفترة قبل ضرائب الدخل

فروق تقييم عملات أجنبية (قائمة الدخل الشامل)