

شركة الشمس للأسكان والتعمير

Al-Shams Company for Housing and Urban Development

شركة مساهمة مصرية خاضعة للقانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١



الأستاذة / رشا مصطفى موسي .

مدير عام قطاع الإفصاح

تحية طيبة وبعد،،،،

نتشرف بأن نرفق لسيادتكم القوائم المالية والايضاحات المتممة لها للفترة المالية من ١-١-٢٠٢٦ حتى ٣١-٣-٢٠٢٦ وكذلك تقرير مراقب الحسابات (مكتب المعزاي وشركة) وكذلك تقرير مراقبة حسابات الاسكان والتعمير (الجهاز المركزي للمحاسبات).

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،،

الرئيس التنفيذي

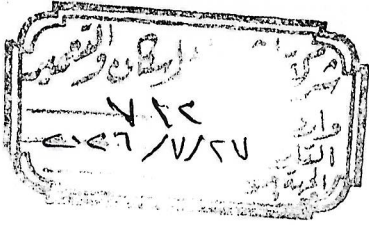
محمد احمد جلال

والمر
السيد



مدير ادارة علاقات المستثمرين

محمد عبد القادر



الجهاز المركزي للمحاسبات

إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

٤٥٦
٢٠٢٦/٧/٩

السيد الأستاذ / العضو المنتدب التنفيذي

شركة الشمس للإسكان والتعمير

تحية طيبة وبعد ،،،

أتشرف بأن أرفق لسيادتكم طيه تقرير عن الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

للشركة في ٢٠٢٦/٣/٣١ .

برجاء دراسة ما ورد بالتقرير واتخاذ ما يلزم .

وتفضلوا بقبول فائق الإحترام ،،،

مع خالص تحياتي

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

د. علاء محمد عبد العزيز

(دكتورة محاسبة / غادة عمر محمد عبد العزيز)

تحريري: ٩ / ٧ / ٢٠٢٦

الجهاز المركزي للمحاسبات
إدارة مراقبة حسابات الإسكان والتعمير

تقرير الفحص المحدود على القوائم المالية الدورية

إلى السادة / رئيس وأعضاء مجلس إدارة

شركة الشمس للإسكان والتعمير- شركة مساهمة مصرية

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي الدورية المرافقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) فى ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل والدخل الشامل والتغير فى حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى والإدارة هى المسئولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وتنحصر مسئوليتنا فى إبداء إستنتاج على القوائم المالية الدورية فى ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصرى لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها" ويشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل إستفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية المحاسبية ، وتطبيق إجراءات تحليلية ، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود . ويقل الفحص المحدود جوهرياً فى نطاقه عن عملية مراجعة تتم طبقاً لمعايير المراجعة المصرية ، وبالتالي لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور الهامة التى قد يتم إكتشافها فى عملية مراجعة ، وعليه فنحن لا نبدى رأى مراجعة على هذه القوائم المالية الدورية.

اساس ابداء استنتاج متحفظ

- بلغ رصيد حساب الإستثمار العقاري بالصافي في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ٢,٨٦٤ مليون جنيه وقد تلاحظ بشأنه ما يلي :-
 - عدم قيام الشركة بقياس القيمة العادلة للإستثمارات العقارية تطبيقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الإستثمار العقاري.
 - ظهرت الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل في ٢٠٢٦/٣/٣١ بنحو ١٢,٠٨٦ مليون جنيه بعد تقييمها بإستخدام القيمة الدفترية للشركة المساهم فيها (شركة التعمير السياحي) وعن الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥ وذلك بالمخالفة لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) الخاص بالأدوات المالية.
- بلغ رصيد حساب عملاء وأوراق قبض وعملاء شيكات قطع بالصافي في ٢٠٢٦/٣/٣١ بنحو ٣٢٤,٠٥٢ مليون جنيه منها نحو ١٩,٦٠٢ مليون جنيه متأخرات وقد تلاحظ بشأنها ما يلي :-
 - عدم تبويب حساب عملاء شيكات القطع والبالغ نحو ٩٤,٦٨٣ مليون جنيه إلي قصير وطويل الأجل بالمخالفة لمعيار المحاسبة رقم (١) الخاص بعرض القوائم المالية.
 - عدم إثبات قيمة أوراق القبض (طويلة وقصيرة الأجل) والبالغة نحو ٣٠٨,١٥٦ مليون جنيه بالقيمة الحالية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري (٤٧) الخاص بالأدوات المالية .
- لم تتضمن إيرادات الشركة نحو ٩,٣٣٩ مليون جنيه (منهم نحو ٩٨٥,١١٠ ألف جنيه تخص الفترة) تمثل الإيجارات المستحقة على العملاء المتأخرين في السداد بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) حيث تبين قيام الشركة بقيد هذه الإيجارات المستحقة بحساب العملاء ثم تخفيضها من رصيد العملاء.
- نرى عدم كفاية المخصصات في ضوء عدم قيام الشركة بتطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) والخاص بالأدوات المالية حيث لم تقم بعمل دراسة للخسائر الإئتمانية المستقبلية المتوقعة واكتفت بتكوين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها المكون عن ارصدة العملاء المدينة والمتوقعة عن السداد فقط بنحو ٧,٧٥٠ مليون جنيه .

- عدم قيام الشركة بتكوين مخصص لمقابلة مكافأة نهاية الخدمة للعاملين بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٣٨) الخاص بمزايا العاملين وذلك في ضوء قيام الشركة بصرف نحو ٣٩٨,٠٥٥ ألف جنيه خلال الفترة .

- قامت الشركة بتحميل إيرادات الفترة بنحو ١٨,٢٥٠ مليون جنيه تمثل قيمة فوائد وأرباح تقسيط تخصص العملاء عن أعوام سابقة ويتصل بما سبق عدم قيامها بتحميل نحو ٤٧,٠٦٢ مليون جنيه يمثل باقي قيمة تلك الفوائد والأرباح عن نفس الفترة .

الاستنتاج المتحفظ

وفى ضوء فحصنا المحدود ، وباستثناء ما جاء في الفقرات السابقة ، لم ينم الى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح فى جميع جوانبها الهامة عن المركز المالى لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) فى ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أدائها المالى وتدفقاتها النقدية عن ثلاثة أشهر المنتهية فى ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية .

مع عدم اعتبار ذلك تحفظا

- تلاحظ انخفاض نسبة تنفيذ أعمال عقد المشاركة علي قطعتي أرض رقمي ٢٣ ، ٢٤ والمسندين للمطور العقاري (جي أر أم للإستثمار العقاري) حيث بلغت نحو ٣٢ % وهى تقل عن المستهدف وفقا للجدول الزمني المعتمد وبالرغم من ذلك قامت الشركة بإبرام ٣ عقود مشاركة جديدة مع ذات المطور لقطع الأراضي ٢٨ - ٢٥ - ٢٩ بتاريخ ٢٠٢٥/٩ - ٢٠٢٦/٢ - ٢٠٢٦/٤ علي التوالي مما لا يمكننا من الحكم على كفاءة المطور قبل التوسع فى اسناد مشروعات جديدة اليه.

- تضمن حساب الإستثمار العقاري أصول غير مستغلة وتمثل في عدد (٥٩) وحدة بخلاف عدد من المكاتب والمحلات والجراجات والمخازن وفقاً للحصر المعد بمعرفه الشركة فى ٢٠٢٦/٣/٣١ .

- بلغ رصيد دفعات مقدمة لشراء أراضي نحو ٥١,٠٨٩ مليون جنيه تمثل دفعة مقدمة لشراء قطعة أرض بمساحة ٢٤٠٩٨ متر مربع بمنطقة الحزام الأخضر بالشيخ زايد من هيئة المجتمعات العمرانية لإقامة مشروع عمراني متكامل والباقي علي (٣) أقساط سنوية بخلاف الفوائد دون وجود دراسات الجدوي التي توضح التكلفة والعائد ومصادر التمويل لهذا المشروع .

- بلغت قيمة أعمال تامة بغرض البيع (الوحدات السكنية والجراجات) في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ١٠,٨٨٠ مليون جنيه ويرجع بعضها لسنوات عديدة ولم يتم الاستفادة منها سواء بالبيع أو الاستغلال.
- تضمن رصيد حساب مدينون آخرون في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ١,١٦٠ مليون جنيه رصيد متوقف منذ سنوات تحت حساب الضرائب ونحو ٦,٢٥١ مليون جنيه يتمثل في قيمة إستهلاكات مياه ورسوم تركيب عدادات المياه سددها الشركة نيابة عن بعض عملاء مشروع جارينيا لجهاز السادس من أكتوبر منذ سنوات .
- قامت الشركة برفع دعوى تحكيمية رقم ١٧٦٤ لسنة ٢٠٢٥ أمام مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي لفسخ عقد التطوير لارض العاصمة المبرم مع شركة اوليف ترى في ٢٠٢٢/١/٢٥ استنادا للبند (٢٤) من عقد التطوير لعدم إلتزامه ببنود التعاقد ، حيث قامت الشركة بإثبات الحد الأدنى المضمون ضمن الأرصدة المدينة والدائنة لحين الفصل في الدعوي المشار إليها بنحو ٣٠٩,١٣٤ مليون جنيه للشركة المذكورة في ٢٠٢٦/٣/٣١ لعدد (٨) دفعات للحد الأدنى المضمون (استحقاق من ٢٠٢٤/٦ حتي ٢٠٢٦/٣ دفعات ربع سنوية).
- بلغ رصيد حساب مستحق علي أطراف ذوي علاقة (الشركة القابضة للتشييد والتعمير) في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ١,١٢٧ مليون جنيه رصيد مرحل منذ سنوات هذا بخلاف رصيد دائن ضمن (الارصدة الدائنة الاخرى) بنحو ٦٦٦,٨١٧ ألف جنيه تم تجنيبها من حساب دائنو توزيعات دون إجراء المطابقات اللازمة.
- بلغ رصيد دائنون آخرون وأرصدة دائنة في ٢٠٢٦/٣/٣١ نحو ٦١٠,٤١١ مليون جنيه تبين بشأنها مايلي :-
- نحو ٧٨٥,٦٣٤ ألف جنيه رصيد مرحل تتمثل في قيمة الدمغة النسبية المخصومة من مقاولي التنفيذ من واقع المستخلصات منذ سنوات دون قيام الشركة بتوريدها للجهة المختصة ونحو ١٣,٣٠٣ مليون جنيه مرحلة منذ سنوات تتمثل في تأمينات إجتماعية وغرامات تأخير وتعليات مقاولين لمشروعات قديمة تم الانتهاء منها.
- عدم توافر الدراسات الفنية التي استندت اليها الشركة في تقدير تكلفة استكمال أعمال المرافق بمشروع جاردينا الشمس البالغة نحو ٤٨,٥٢٤ مليون جنيه.
- نحو ١,٥٩٩ مليون جنيه يتمثل في ما بلغ حصره من تأمينات محصلة من الغير ومرحلة منذ سنوات (يرجع تاريخ بعضها إلي ما قبل ٢٠١٠) بعضها انتهى الغرض منها.

- تبين قيام الشركة بصرف نحو ٣٣,٧٦٠ ألف جنيه خلال الفترة بخلاف ما تم صرفه خلال العام السابق كقيمة بدلات حضور لبعض أعضاء مجلس الادارة ممثلى الشركة القابضة للتشييد والتعمير بصفتهم الشخصية (نقدا) وذلك بالمخالفة لأحكام المواد (١ ، ٣) من القانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٣ وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٠٦ لسنة ٢٠٠٨ فى هذا الشأن.
- عدم قيام الشركة بإصدار فواتير إلكترونية عن كل عملية بيع وذلك بالمخالفة للمادة (٣٥) من قانون الإجراءات الضريبية الموحد رقم (٢٠٦) لسنة ٢٠٢٠.

- لم تقم الشركة بإثبات قيمة الأسهم المملوكة لها في رأس مال شركة "الشمس بيراميدز" والبالغ عددها ١١٢٠ سهم بقيمة اسمية ١١٢ ألف دولار أمريكي معروضة على محكمة النقض ولم يحدد لها جلسة حتى تاريخه.

تحريراً فى: ٩ / ٧ / ٢٠٢٦

مراقب الحسابات
إيـنـاس صـابـر مـحـمـد
(محاسبة / إيناس صابر محمد)

مدير عام
نائب مدير الإدارة
م/ ك/ س
(محاسب / محمود محمد الطارق)

وكيلا الوزارة
نائباً أول مدير إدارة

م/ ك/ س

(محاسب / هشام مسعد صالح)

(محاسب / محمد كامل حسن)

يعتمد ،،

وكيل أول الوزارة

مدير الإدارة

(دكتورة محاسبة / غاده عمر محمد عبد العزيز)

تقرير الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية

إلى السادة / أعضاء مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير
(شركة مساهمة مصرية)

المقدمة

قمنا بأعمال الفحص المحدود لقائمة المركز المالي المرافقة لشركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية) في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وكذا قوائم الدخل (الأرباح أو الخسائر) والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات المتممة الأخرى، والإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الدورية هذه والعرض العادل والواضح لها طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتنصر مسئوليتنا في إبداء استنتاج على القوائم المالية الدورية في ضوء فحصنا المحدود لها.

نطاق الفحص المحدود

قمنا بفحصنا المحدود طبقاً للمعيار المصري لمهام الفحص المحدود رقم (٢٤١٠) "الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية لمنشأة والمؤدى بمعرفة مراقب حساباتها". يشمل الفحص المحدود للقوائم المالية الدورية عمل استفسارات بصورة أساسية من أشخاص مسئولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية، وغيرها من إجراءات الفحص المحدود. ويقل 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.

تم مراجعة القوائم المالية عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ من قبل مراقب حسابات آخر أصدر عنها بتاريخ ٢٣ أبريل ٢٠٢٦ تقرير متحفظ على ما يلي:

- مخالفة معيار ٤٨ بعدم الاعتراف بالآثار التراكمي لتطبيق معيار رقم ٤٨ "الإيراد من العقود مع العملاء" على العقود ما قبل ١ يناير ٢٠٢٢ والقائمة حتى تاريخ القوائم المالية.
- عدم الالتزام بتطبيق أحكام معيار ٤٧ "الأدوات المالية" حيث لم تقم الشركة بإجراء دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية، وكذلك تطبيق أحكام الاستثمارات المالية.
- لم يتم إقرار المعالجة المحاسبية للأرصدة المتبادلة مع المطور العقاري وتحديد الأثر المالي وأثر مدى الاستمرارية وفقاً للأحداث الخاصة بالدعوى التحكيمية ضد المطور العقاري مشروع أورو نيوكابيتال العاصمة الإدارية.

أساس إبداء استنتاج متحفظ

- لم يتم الالتزام بمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة للأصول المالية وإثباتها، وإثبات بعض الأصول المالية بالقيمة الحالية، وإثبات بعض الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- لم يتم الالتزام ببعض متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) "الإيراد من العقود مع العملاء" بالاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق المعيار على العقود ما قبل ٢٠٢٢ والقائمة حتى تاريخ القوائم المالية، وكذلك لم يتم إثبات بعض إيرادات إيجارات الخاصة بالعملاء المتأخرين وبعض تعليقات المقاولين.
- بالمخالفة لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٨) المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة، لم يتم إعداد دراسة المخصصات للتحقق من مدى كفاية المخصصات وفقاً للموقف الضريبي والقانوني للشركة، وكذا لم يتم الالتزام بتطبيق متطلبات معيار رقم (٣٨) مزايا العاملين بتكوين مخصص مكافأة نهاية الخدمة وعمل دراسة اكتوارية للعاملين بالشركة.
- لم يتم قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وفقاً لمعيار المحاسبة المصري (٣٤).
- لم يتم المصادقة على بعض أرصدة البنوك والعملاء والمقاولين والمدينون والدائنون والأطراف ذات العلاقة في ٣١ مارس ٢٠٢٦، ولم تتمكن من عمل إجراءات بديلة.
- قرر مجلس إدارة الشركة بسرعة اتخاذ الإجراءات اللازمة لفسخ العقد المبرم مع المطور العقاري لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح نتيجة حالات الإخلال بينود التعاقد مما ترتب عليه رفع الشركة دعوى تحكيمية أمام مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي، ووفقاً للإيضاح المتمم رقم (٣٥) وكذلك الأرصدة بالإيضاحات رقم (١٢) أعمال مشاركة، ورقم (١٥) الأرصدة المدينة، ورقم (٢٢) الأرصدة الدائنة، لم يتم إقرار المعالجة المحاسبية للأرصدة التبادلية مع المطور العقاري وتحديد الأثر المالي وأثر مدى الاستمرارية وفقاً لما سبق.
- تمسك الشركة بنظام تكاليف يحتاج إلى تطوير وإعداد دراسات فنية متخصصة لتحديد أسس توزيع التكاليف.
- لم يتم تحديد الأساس المحاسبي والأساس الضريبي الذي تم الاعتماد عليه في حساب الأصول الضريبية المؤجلة في ٣١ مارس ٢٠٢٦.

الاستنتاج المتحفظ

وفي ضوء فحصنا المحدود، وباستثناء ما سبق، لم يتم إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد أن القوائم المالية الدورية المرافقة لا تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي للشركة في ٣١ مارس ٢٠٢٦ وعن أداؤها المالي وتدفقاتها النقدية عن الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية.

مراقب الحسابات

علي سعد زغلول المعزawy
زميل الجمعية المصرية للمالية العامة والضرائب
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم ١٢٨
عضو الجمعية المصرية للإدارة المالية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م ٥٧٠٨

القاهرة في ٢٧ يوليو ٢٠٢٦

قائمة المركز المالي في 2026-03-31

(المبالغ بالجنيه مصرية)

2025-12-31	2026-03-31	رقم الإيضاح	بيان
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
2 840 613	2 746 928	(4)	الأصول الثابتة (بالصافي)
32 479	28 460	(6)	أصول غير ملموسة - بالصافي
1 099 221	2 863 838	(5)	إستثمارات عقارية. بالصافي
69 149	69 149	(7)	إستثمارات مالية محتفظ بها
12 086 147	12 086 147	(8)	إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
17 339 635	17 339 635	(9)	إستثمارات في شركات شقيقة
147 365 055	159 329 786	10-1	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق بعد أكثر من عام
2 138 413	2 130 597		أصول ضريبية مؤجلة
182 970 712	196 594 540		مجموع الأصول غير المتداولة
الأصول المتداولة			
102 268 955	94 682 693	(11)	عملاء شيكات مقطوعة. بالصافي
751 455 638	752 703 690	(12)	أعمال مشاركة
94 228 551	109 268 792	(13)	أعمال تحت التنفيذ
51 088 588	51 088 588	(13)-1	دفعة مقدمة شراء أرض
11 006 573	10 879 764	(14)	أعمال تامة بغرض البيع
77 546 442	70 039 608	10-2	أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام. بالصافي
447 861 150	457 465 060	(15)	مدينون آخرون
1 127 023	1 127 023	(16)	مبالغ مستحقة علي أطراف ذات علاقة
219 693 234	257 419 372	(18)	نقدية بالصندوق ولدى البنوك
1756 276 154	1804 674 590		مجموع الأصول المتداولة
1939 246 866	2001 269 130		إجمالي الأصول
حقوق الملكية والإلتزامات			
حقوق الملكية			
226 875 000	226 875 000	(19)	رأس المال المصدر والمدفوع
113 437 500	113 437 500		تحت حساب زيادة رأس المال
555 659 254	555 659 254	(20)	إحتياطات
62 145 236	62 145 236		أرباح غير محققة من تقييم إستثمارات مالية متاحة للبيع
	162 330 200		أرباح مرحلة
162 330 200	48 957 751		الفائض القابل للتوزيع عن العام المالي 2025
1120 447 190	1169 404 941		صافي ربح الفترة
			مجموع حقوق الملكية
الإلتزامات غير المتداولة			
132 227 672	88 160 213	20-1	إلتزامات ضريبية مؤجلة
132 227 672	88 160 213		أوراق دفع بعد أكثر من عام
			مجموع الإلتزامات غير المتداولة
الإلتزامات المتداولة			
20 874 849	20 874 849	(21)	مخصصات
2 384 968	6 218 492		موردون
568 297 930	610 410 609	(22)	دائنون توزيعات
50 008 074	49 467 420	20-2	دائنون آخرون وأرصدة دائنة
43 297 500	11 931 860	(23)	أوراق دفع خلال عام
1 708 683	44 800 746		ضريبة الدخل المستحقة
686 572 004	743 703 976		إلتزامات ضريبية
1939 246 866	2001 269 130		مجموع الإلتزامات المتداولة
			إجمالي حقوق الملكية والإلتزامات

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

الدائم بإجمالي رئيس القطاع المالي

محمد سالم



الرئيس التنفيذي
محمد أحمد جلال

شركة الشمس للإسكان والتعمير (شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل

عن الفترة المالية المنتهية في 31/03/2026

(المبالغ بالجنيه مصرية)

بيان	رقم الإيضاح	من 01/01/2026 حتى 31/03/2026	من 01/01/2025 حتى 31/03/2025
المبيعات وإيرادات النشاط	(24)	59 446 296	38 856 983
المبيعات وإيرادات النشاط			
يخصم :-			
تكلفة المبيعات ومصروفات النشاط	(25)	1 424 541	1 205 420
مجموع الربح		58 021 755	37 651 563
يضاف / يخصم :-			
إيرادات أخرى	(26)	6 496 851	869 152
إيرادات استثمارات أوراق مالية شركات شقيقة			
إيراد استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع	(27)	6 733	14 161 311
فروق تقييم عملة			(363)
رد جزء من مخصص اضمحلال عملاء وأوراق قبض			
رد جزء من مخصص قضايا			
مصروفات إدارية وعمومية	(28)	(10 194 295)	(10 531 587)
رواتب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	(30)	(983 390)	(562 254)
إهلاك الأصول الثابتة		(151 190)	(210 299)
إهلاك الأصول العقارية		(6 350)	(6 350)
إهلاك أصول غير ملموسة		(4 019)	(2 376)
فوائد دائنة		7 895 947	10 758 867
مخصصات بخلاف الإهلاك			
المساهمة التكافلية		(184 615)	(161 615)
الإجمالي		2 875 672	14 314 486
صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل		60 897 427	51 966 049
ضرائب الدخل عن الفترة		(11 931 860)	(8 762 390)
الضريبة المؤجلة		(7 816)	2 594 279
صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل		48 957 751	45 797 938
نصيب السهم الاساسي من صافي أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل	(31)	0.22	0.20

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.



قائمة الدخل الشامل

عن الفترة المالية المنتهية في 31/03/2026

(المبالغ بالجنيه مصرى)

بيان	من 01/01/2026 حتى 31/03/2026	من 01/01/2025 حتى 31/03/2025
صافى أرباح الفترة - بعد ضريبة الدخل	48 957 751	45 797 938
استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	-	-
بنود الدخل الشامل الآخر	-	-
مجموع بنود الدخل الشامل الآخر	-	-
إجمالي الدخل الشامل للفترة	48 957 751	45 797 938

الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

م.م

قائمة التغير في حقوق المساهمين

عن الفترة المالية المنتهية في 31/03/2026

الإجمالي	صافي أرباح الفترة	الفاصل القابل للتوزيع	تحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرحلة البيع	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	إحتياطى دعم مشروعات	إحتياطى رأسمالى	إحتياطى عام	الإحتياطى النظامى	الإحتياطى القانونى	رأس المال	البيان
855 814 058		150 773 300 (15 077 330) (82 695 122) (22 687 500) (30 313 348)		158 495 527	(4 933 627)	171 175 810	543 535	3 270 028	76 526 237 7 538 665	73 088 248 7 538 665	226 875 000	الرصيد في 2025/01/01 المحول للإحتياطيات المحول للأرباح المرحلة تسويات ارباح مرحلة توزيعات أرباح إجمالي الدخل الشامل
(30 313 348) 159 780 661	159 780 661		22 687 500	241 190 649	(4 933 627)	171 175 810	543 535	3 270 028	84 064 902	80 626 913	226 875 000	الرصيد في 2025/12/31
985 281 371	159 780 661		22 687 500	241 190 649	(4 933 627)	171 175 810	543 535	3 270 028	84 064 902	80 626 913	226 875 000	البيان
985 281 371	صافي أرباح الفترة	الفاصل القابل للتوزيع	تحت حساب زيادة رأس المال	أرباح مرحلة البيع	الاستثمارات المالية المتاحة للبيع	إحتياطى دعم مشروعات	إحتياطى رأسمالى	إحتياطى عام	الإحتياطى النظامى	الإحتياطى القانونى	رأس المال	الرصيد في 2026/01/01 المحول للإحتياطيات المحول للأرباح المرحلة المستخدم من الأرباح المرحلة المحول لزيادة رأس المال توزيعات أرباح إجمالي الدخل الشامل
(524 038) (31 573 970) 48 957 751	48 957 751	159 780 661 (15 978 066) (112 228 625)	22 687 500 90 750 000	241 190 649 (200 000 000) 112 228 625 (524 038) (90 750 000)	(4 933 627)	171 175 810 200 000 000	543 535	3 270 028	84 064 902 7 989 033	80 626 913 7 989 033	226 875 000	الرصيد في 2026/01/01 المحول للإحتياطيات المحول للأرباح المرحلة المستخدم من الأرباح المرحلة المحول لزيادة رأس المال توزيعات أرباح إجمالي الدخل الشامل
1002 141 114	48 957 751		113 437 500	62 145 236	(4 933 627)	371 175 810	543 535	3 270 028	92 053 935	88 615 946	226 875 000	الرصيد في 31/3/2026 الإضافات الموقعة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

الانضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.



قائمة التدفقات النقدية
عن الفترة المالية المنتهية في 31/03/2026

(المبالغ بالجنيه مصرى)		بيان
من 01/01/2025 حتى 31/03/2025	من 01/01/2026 حتى 31/03/2026	
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل :-</u>
51 966 049	60 897 427	صافي أرباح الفترة - قبل ضريبة الدخل
		تعديلات لتسوية صافي الربح مع التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
210 299	151 190	إهلاك أصول ثابتة
6 350	6 350	إستهلاك الإستثمارات العقارية
2 376	4 019	استهلاك أصول غير مملوكة
(10 758 867)	(7 895 947)	فوائد دائنة
(363)	6 733	فروق تقييم عملة
		إيراد اذون خزانة
		تقييم استثمارات في شركات شقيقة
		التغير في حساب الأرباح المرحله
41 425 844	53 169 772	صافي الربح قبل التغيرات في بنود رأس المال العامل
		<u>التغيرات في بنود رأس المال</u>
7 106 003	7 586 262	عملاء شيكات مقطوعة
57 089	(1 248 052)	أعمال مشتركة
(21 162 569)	(14 913 432)	أعمال تامة بغرض البيع ، أعمال تحت التنفيذ
(18 489 598)	(14 116 017)	أقساط عملاء وأوراق قبض ، الحسابات المدينة
	(1 770 970)	استثمار اتعقاري
(5 573 473)	45 946 203	دائنون آخرون
(9 293 970)	(44 608 113)	التغير في أوراق الدفع
		ضريبة الدخل المدفوعة
205 655	(205 437)	إلتزامات ضريبية
		المكون من المخصصات
		المستخدم من المخصصات
(5 725 019)	29 840 216	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار :-</u>
(103 009)	(57 506)	المدفوعات لتمويل شراء إضافات الأصول الثابتة
9 397 474	7 950 157	فوائد مقبوضة
		مقبوضات اذون الخزانة
9 294 465	7 892 651	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الإستثمار
		<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل :-</u>
(17 015 625)		المسدد من توزيعات الأرباح
(17 015 625)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(13 446 179)	37 732 867	صافي التدفقات النقدية خلال العام
363	(6 733)	فروق تقييم عملة غير محققة للحسابات الجارية
202 994 986	219 693 234	النقدية وما في حكمها في بداية العام
189 549 170	257 419 368	النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة
		الإيضاحات المرفقة متممة للقوائم المالية وتقرأ معها.

مست

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

١. نبذة عن الشركة

١,١. تأسيس الشركة

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

١,٢. غرض الشركة

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

١,٣. عنوان الشركة

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

١,٤. السنة المالية

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

١,٥. اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد القوائم المالية للشركة عن الفترة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٦ من قبل مجلس الإدارة المنعقد بالتمير بتاريخ ٢٠٢٦/٦/٢ .

٢. أسس إعداد القوائم المالية

٢,١. أعدت القوائم المالية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية، وكذا في ضوء القوانين واللوائح المصرية السارية.

٢,٢. أعدت القوائم المالية طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية والتي يتم تعديلها بإعادة التقييم بالنسبة للأصول

والإلتزامات المالية لتظهر بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية الموضحة أدناه.

٢,٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

٢,٤. قياس القيمة العادلة

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

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

(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. أهم السياسات المحاسبية المطبقة

٣.١. إثبات المعاملات بالعملات الأجنبية

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

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

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

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

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

٣.٢. الأصول الثابتة وإهلاكاتها

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

بيان الاصل	العمر الانتاجي (سنة)
مبانى وإنشاءات	٥٠
مصاعد	٥
عدد وأدوات	١٠
حاسب الى	٥
وسائل نقل وانتقال	٥
كاميرات	٥
أثاث وتجهيزات	١٠

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

٣,٣- الأصول غير الملموسة

تتمثل الأصول غير الملموسة في الأصول غير ذات الطبيعة النقدية وليس لها وجود مادي محدد وملموس والذي تم الحصول عليه أو نشأ عن حقوق تعاقدية قانونية مع أطراف أخرى، ويتوقع أن يترتب علي حيازته تدفق منافع مستقبلية قابلة للقياس في صورة تدفقات نقدية مستقبلية، ويتم الإثبات الأولي لتلك الأصول بالقيمة التعاقدية المباشرة للحصول عليها علي أن يتم إعادة قياسها في نهاية الفترة المالية بتكلفة الاقتناء مخصصا منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر اضمحلال القيمة - أن وجدت - والتي تمثل القيمة العادلة لتلك الأصول في ذلك التاريخ . وهي تتمثل في برامج حاسب الى وتستهلك على ٥ سنوات.

٣,٤- المشروعات تحت التنفيذ

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

٣,٥- إستثمارات في شركات تابعة

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

٣,٦- إستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك ، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها نسبة ٢٠% ولا تزيد عن ٥٠% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها ، فيما عدا الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل نفوذا مؤثرا .
تتم المحاسبة عن الاستثمارات في شركات شقيقة بالقوائم المالية بالتكلفة متضمنة تكلفة الاقتناء ، علي أن يتم القياس لاحق لتلك الاستثمارات في نهاية كل فترة مالية باتباع طريقة حقوق الملكية وذلك بالتغير في حقوق ملكية الشركة الشقيقة بعد تاريخ الاقتناء أو في نتائج الأعمال مع تخفيض تلك الاستثمارات بقيمة نصيب الشركة في

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

الأرباح الموزعة ، وفي حالة حدوث اضمحلال في قيمة تلك الاستثمارات ، يتم تعديل القيمة الدفترية بقيمة هذا
الاضمحلال ويدرج بقائمة الدخل وذلك لكل استثمار على حدة .

٣,٧. الاستثمارات المالية المتاحة للبيع

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

٣,٨. استثمارات عقارية

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

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

العمر الانتاجي (سنة)

بيان الاصل

٥٠

مباني وإنشاءات

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

٣,٩. اعمال تحت التنفيذ

تتمثل الاعمال تحت التنفيذ في قيمه والتكلفه المباشره وغير المباشره للاراضي المخصصه للشركه لمباشره
النشاط المعتاد والرئيسي للشركه وسواء تم البدء في اجراءات تسويقها ام لم يتم كما تشمل الاعمال الانشائية

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

وأعمال المرافق والتكاليف غير المباشرة الأخرى المرتبطة بأعمال الانشاءات عن الوحدات المتعاقد على تنفيذها ولم تتحقق فيها محددات الاعتراف بالإيرادات في ضوء تطبيق معيار المحاسبه المصري رقم ٤٨ وذلك من خلال قياس مدى التقدم في الوفاء بالتزامات الاداء لادراجها ضمن قائمه الدخل (الأرباح والخسائر) .

٣,١٠. وحدات تامه معدده للبيع

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

٣,١١. أوراق القبض

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

٣,١٢. الاستثمارات في أذون الخزانه

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

٣,١٣. النقديه وما في حكمها

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

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

٣,١٤. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عند وجود التزام حالي قانوني أو حكومي أو التزام مستدل عليه من الظروف المحيطة نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يترتب عليه تدفق خارج لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الالتزام ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام ، هذا ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي .
وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للإنفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام .
وفي حالة استخدام الخصم يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الزمن بقائمة الدخل ضمن المصروفات التمويلية .

٣,١٥. دائنوا شراء اراضي

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

٣,١٦. التزامات استكمال مر افق

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

٣,١٧. تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكلفة الإقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو انشاء أو انتاج الأصول الثابتة المؤهلة للرسملة وتحميلها على تكلفة تلك الأصول وتتوقف رسملة تلك الفوائد والعمولات إعتباراً من تاريخ صلاحية تلك الأصول للإستخدام.
هذا ويتم تحميل تكلفة الإقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة المالية التي تكبدت فيها الشركة تلك التكلفة على قائمة الدخل في حساب المصروفات التمويلية باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

يتم التوقف عن رسملة تكلفة الإقتراض خلال الفترات التي تتعطل فيها أعمال تنفيذ الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للإستخدام في الأغراض المحددة له ، كما يتم الإنتهاء من عملية الرسملة عندما يتم الإنتهاء من كل الأنشطة الجوهرية اللازمة لإعداد الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الاقتراض للإستخدام في الأغراض المحددة له أو عند الإنتهاء من إنشاء جزء من الأصل المؤهل لتحمل تكلفة الإقتراض.

٣,١٨. المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة

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

٣,١٩. الموردون والدائنون والحسابات الدائنة الأخرى

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

٣,٢٠. الاحتياطات

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

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

٣,٢١. الإيراد

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

- تحديد العقد .
- تحديد التزامات الاداء .
- تحديد سعر المعاملة .
- توزيع سعر المعاملة علي التزامات الاداء في حل ان عقد العميل يشمل اكثر من التزام اداء.

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء علي مدار زمني (الوفاء بالتزامات الاداء علي مدي زمني يمثل الزمن الذي يتم فيه الوفاء بالتزامات الاداء) اذا تم استيفاء احد الضوابط التالية :
 - أ- تلقي العميل المنافع الناتجة عن اداء المنشأة ويستهلكها في التوقيت الذي تقوم فيه الشركة بالتنفيذ
 - ب- يترتب علي التزامات الاداء قيام الشركة بانشاء او تحسين اصل
 - ت- لا يترتب علي اداء الشركة انشاء اصل ليس له استخدام بديل وللشركة حق واجب التنفيذ في تحصيل مقابل الاداء المكتمل في تاريخه
- يتم الاعتراف بالإيرادات المحققة من عقود العملاء عند نقطة من الزمن اذا لم يكن الوفاء بالتزامات الاداء يتم علي مدار زمني حيث تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الاداء عند نقطة من الزمن وهي النقطة التي يحصل فيها العميل علي السيطرة علي الاصل - وتوجيه استخدام الاصل - والحصول علي ما يقارب جميع المنافع المتبقية في هذه الحالة يجب علي الشركة ان تعترف بالإيراد لانها قامت بالوفاء بالتزامات الاداء وجود مكون تمويلي هام
- يتم تعديل قيمة المبلغ المتعهد به - القيمة التعاقدية ليعكس اثار القيمة الزمنية للنقود اذا كان العقد يتضمن مكون تمويلي هام

٣,٢٢. تحقق الإيراد :

أ - مبيعات العقارات والأراضي :

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

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

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

وكذلك يتم اثبات الإيراد من مشروع المشاركة بالعاصمة الادارية باثبات شيكات الحد الادني المضمون في تاريخ استحقاق الشيكات كإيراد وهي تمثل قيمة ٦٠ % من نصيب الشركة في مبيعات المشروع بناء علي المقترح المقدم من المطور العقاري في بداية المشروع .

(جميع المبالغ بالجنيه المصري مالم يذكر خلاف ذلك)

المكون التمويلي الهام :

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

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

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

ب - إيرادات الخدمات :

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

ج - إيرادات التأجير :

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

د - إيرادات الفوائد :

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

هـ - إيرادات العمولات :

يتم الإعتراف بإيراد العمولات بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة وفقا لأساس الإستحقاق .

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

ح - إيرادات أرباح رأسمالية :

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

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

ط_ أرباح بيع الإستثمارات :

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

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

٣,٢٣ . تكاليف الوحدات التامة

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

٣,٢٤ . المصروفات

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

٣,٢٥ . ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل علي أرباح العام كل من ضريبة العام والضريبة المؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل عن العام باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة ببندود حقوق الملكية والتي يتم إثباتها مباشرة ضمن حقوق الملكية. هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل علي صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية بالإضافة إلي الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة والناشئة عن فروق زمنية مؤقتة بين القيمة الدفترية للأصول والالتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الضريبة المؤجلة بناء على الطريقة المتوقعة لتحقيق أو تسوية قيم الأصول والالتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية. ويتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للمنشأة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال الفترات التالية.

الاضمحلال في قيمة الأصول المالية بخلاف الاستثمارات المالية ٣,٢٦

الأصول المالية

يتم اعتبار الأصل المالي مضمحلاً إذا كان هناك دليل موضوعي يشير إلى أن هناك حدث أو أكثر له أولها تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من استخدام الأصل.

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

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

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

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

الأصول غير المالية

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

ويتم الاعتراف بخسارة الإضمحلال إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإستردادية ، وتتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول، ويتم الاعتراف بخسائر الإضمحلال في قائمة الدخل.

(جميع المبالغ بالجنيه المصرى مالم يذكر خلاف ذلك)

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

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

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

٣,٢٧. قائمة التدفقات النقدية

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

٣,٢٨. الإلتزامات العرضية والإرتباطات

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

٣,٢٩. نصيب السهم من الأرباح

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

شركة الشمس للإسكان والتعمير شركة مساهمة مصرية
الإيضاحات التامة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2026
(جميع المبالغ بالجنبة المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

4 الأصول الثابتة - بالصفائق :-

بلغ اجمالي الأصول الثابتة في 31/3/2026 مبلغ 12,128,977 جنبة مصري ، كما بلغ مجموع الإهلاك الخاص بها في ذلك التاريخ مبلغ 9,382,049 جنبة مصري، وبهذا كما يلي:-

بيان	أرضي	مباني	سيارات	مصادر	حاسب آلي	شبكات	كاميرات	أثاث ومعدات مكاتب	اجمالي
تكلفة الأصل في 2025-01-01	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 432 363	168 981	130 442	3 831 158	11 474 470
الإضافات خلال الفترة					346 139		12 905	237 957	597 001
الاستبعادات خلال الفترة									
الرصيد في 2025-12-31	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 778 502	168 981	143 347	4 069 115	12 071 471
مجموع الإهلاك في 2025-01-01		303 866	5 249 771	165 000	1 017 889	64 987	101 513	1 594 920	8 497 946
إهلاك الفترة		837	161 125		192 709	33 796	10 436	334 010	732 913
إستبعادات وتحويلات خلال الفترة									
مجموع الإهلاك في 2025-12-31		304 703	5 410 896	165 000	1 210 598	98 783	111 949	1 928 930	9 230 859
صافي القيمة الدفترية في 2025-12-31	15 428	15 495	4		567 905	70 198	31 398	2 140 185	2 840 613
تكلفة الأصل في 2026-01-01	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 778 502	168 981	143 347	4 069 115	12 071 471
الإضافات خلال الفترة					44 567			12 939	57 506
الاستبعادات خلال الفترة									
الرصيد في 2026-3-31	15 428	320 198	5 410 900	165 000	1 823 069	168 981	143 347	4 082 054	12 128 977
مجموع الإهلاك في 2026-01-01		304 703	5 410 896	165 000	1 210 598	98 783	111 949	1 928 930	9 230 859
إهلاك الفترة		209			54 911	8 449	3 201	84 420	151 190
إستبعادات وتحويلات خلال الفترة									
مجموع الإهلاك في 2026-3-31		304 912	5 410 896	165 000	1 265 509	107 232	115 150	2 013 350	9 382 049
صافي القيمة الدفترية في 2026-3-31	15 428	15 286	4		557 560	61 749	28 197	2 068 704	2 746 928

تتضمن الأصول الثابتة أصول مملوكة دفتريا بلغت تكلفتها 7024729 جنبة مصري (سيارات ، حاسب آلي ، اثاث ، كاميرات) في 31/3/2026 ومازالت تعمل بكفاءة
لاتوجد ارتباطات رأس مالية لاقتناء الأصول الثابتة في المستقبل او اي قيود علي ملكية المنشأة للأصول الثابتة .

بلغ اجمالي استثمارات عقارى في 2026-3-31 ماقبته 4,711,805 جنيه مصري، وبانها كما يلى:- كما بلغ مجمع اهلاك استثمارعقارى في ذلك التاريخ ما قيمته 1,847,967 جنيه مصري، وبانها كما يلى:-

بيان	أراضى	مبانى	اجمالى
إجمالي التكلفة فى 2025-01-01	629 333	2 321 888	2 951 221
محول من الانتاج التام			
محول للإنتاج التام	629 333	2 311 505	2 940 838
الرصيد فى 2025-12-31		1 826 598	1 826 598
مجمع الإهلاك فى 2025-01-01		25 399	25 399
إهلاك الفترة		10 380	10 380
إستيعادات وتحويل خلال الفترة		1 841 617	1 841 617
مجمع الإهلاك فى 2025-12-31	629 333	469 888	1 099 221
صافى القيمة الدفترية فى 2025-12-31			
إجمالي التكلفة فى 2026-01-01	629 333	2 311 505	2 940 838
إضافات		1 770 967	1 770 967
محول للإنتاج التام			
الرصيد فى 2026-3-31	629 333	4 082 472	4 711 805
مجمع الإهلاك فى 2026-01-01		1 841 617	1 841 617
إهلاك الفترة		6 350	6 350
إستيعادات وتحويل خلال الفترة			
مجمع الإهلاك فى 2026-3-31		1 847 967	1 847 967
صافى القيمة الدفترية فى 2026-3-31	629 333	2 234 505	2 863 838

يتم اثبات الاستثمارالعقارى بالتكلفة التاريخية مخصوم منها الاهلاك

مکملہ

17 339 635 17 339 635

9- استقامت و شجاعت

القيمة 10.25 نسهم 55074 وعدد الأسهم 7.53 جنيهة للسهم وهو 55074 نسهم 10.25

کرم خور

12 086 147 12 086 147

8- استقامت مالک با تقویٰ و خیرات

37/2/492 رقم الدورية مجلس الشورى على ذلك ولا فقط ولا يغري على الاستيلاء على الاموال حق التبرع بغيره ولا يترتب عليه حكماء استثناءات

کرمخیز

69 149

7- استيفاء ماليه محتفظ به

[illegible]

47 526 80 376

9- ନିମ୍ନଲିଖିତ କାହାଣୀଟି

2026 مارس 31 في المدينة المنورة عن الأئمة السالمة

مدرسة مساهمة محسنة

2025-12-31	2026-03-31
169 444 594	164 108 420
260 484 785	244 039 042
429 929 379	408 147 462
(231 351 872)	(210 623 206)
(51 212 452)	(38 194 470)
147 365 055	159 329 786

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

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 159,329,786 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

عملاء
أوراق قبض ، برسم التحصيل
تخصم فوائد غير مستهلكة
تخصم أرباح وفوائد طويلة الاجل

الإجمالي

شيكات اجلة (غير مدرجة ضمن بنود المركز المالي)

1- شيكات شركة اوليف تري

وهي عبارة عن قيمة شيكات اجلة تتمثل في الحد الادني المضمون الخاص بمشروع المشاركة بالعاصمة الإدارية الجديدة مع المطور العقاري (شركة اوليف تري)
والبالغ قيمتها 584733600 جنيها عبارة عن الاتي :-

584 733 600

شيكات مشروع العاصمة

* مع العلم بأن المطور العقاري لم يسدد عدد (8) دفعات متتالية من شيكات الحد المضمون من 2024-6-30 حتي 2026-3-31 والتي تقدر بمبلغ 309.133.800

2- شيكات شركة جي ارام

وهي عبارة عن قيمة شيكات اجلة تتمثل في الحد الادني المضمون عن مشاركة الشركة مع المطور العقاري شركة جي ارام في منطقة الخدمات المركزية بمدينة 6 أكتوبر

721 500 000

- مشاركة قطعه رقم 23 - 24 - 25-28-27

223 831 647

3- شيكات عملاء تمليك (ضمان)

10-2 10 أقساط عملاء وأوراق قبض تستحق خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 70,039,608 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

عملاء تمليك (اقسط تستحق خلال العام)
أوراق قبض برسم التحصيل
اجمالي العملاء تمليك وأوراق القبض
تخصم فوائد غير مستهلكة
تخصم أرباح وفوائد قصيرة الاجل

67 171 382	66 843 015
63 807 594	64 116 822
130 978 976	130 959 837
(34 103 097)	(47 703 045)
(14 099 132)	(8 867 538)
82 776 747	74 389 254
(6 039 691)	(6 039 691)
76 737 056	68 349 563

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

9 629 247	11 412 660
(8 435 891)	(9 338 645)
1 193 356	2 074 015
(383 970)	(383 970)
809 386	1 690 045
77 546 442	70 039 608

عملاء مستأجرين (متأخرات) *

يخصم المبالغ المعلاة بالارصدة الدائنة تخص العملاء مستأجرين

يخصم الاضمحلال في قيمة العملاء مستأجرين *

صافي العملاء مستأجرين

الإجمالي

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

11- عملاء شيكات مقطوعة

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 94,682,693 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

عملاء قطع شيكات
يخصم الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء قطع شيكات
صافي قيمة العملاء قطع شيكات

103 980 175	96 393 913
(1 711 220)	(1 711 220)
102 268 955	94 682 693

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

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

12- أعمال مشاركة

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 752,703,690 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

مشاركة مع شركة جي ارام للاستثمار العقاري

2025-12-31	2026-03-31
1 767 695	3 347 692
6 899 581	1 916 605
(5 319 584)	(1 284 403)
3 347 692	3 979 894
1 672 577	1 672 577
1 672 577	1 672 577
461 719	9 330
461 719	471 049
	606 520
	606 520
745 973 650	745 973 650
745 973 650	745 973 650
751 455 638	752 703 690

رصيد 2026-01-01

إضافات

استبعادات

رصيد 2026-3-31

رصيد 2026-01-01

إضافات

استبعادات

رصيد 2026-3-31

رصيد 2026-01-01

إضافات

استبعادات

رصيد 2026-3-31

رصيد 2026-01-01

إضافات

استبعادات

رصيد 2026-3-31

مشروع العاصمة الإدارية "ORO"

رصيد 2026-01-01

إضافات

استبعادات

رصيد 2026-3-31

الإجمالي

13- أعمال تحت التنفيذ

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 109,268,792 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

مشروع جاردنيا الشمس

مشروع جاردنيا (عدد 13 قطعة +مول)

25 012 288	91 170 635
66 288 624	15 686 031
(130 277)	(39 270)
91 170 635	106 817 396
4 310 453	3 057 916
650 960	
(1 903 497)	(606 520)
3 057 916	2 451 396
94 228 551	109 268 792

رصيد 2026-01-01

إضافات

استبعادات

رصيد 2026-3-31

مشروع جاردنيا (المنطقة المركزية) :-

رصيد 2026-01-01

إضافات

استبعادات

رصيد 2026-3-31

الإجمالي

13/1 دفعات لشراء قطعة أرض الشيخ زايد

51 088 588	51 088 588
51 088 588	51 088 588

رصيد

إضافات

استبعادات

رصيد 2026-3-31

14- أعمال تامة بغرض البيع (المخزون)

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 10,879,764 جنيه مصري ، وبيان كما يلي:-

بيان	2026-01-01	إضافات	استيعادات	31-12-2025
مشروع جاردينيا الشمس				
مشروع 22 عمارة " 2 وحدات "	589 014			589 014
مشروع 72 عمارة " 1 وحدة "	223 792			223 792
مشروع 85 عمارة " 3 وحدة "	163 123			163 123
مشروع 72 عمارة " 2 وحدة "	2 600 000			2 600 000
مشروع 21 عمارة " 3 وحدة "	2 472 997	13 330	(140 139)	2 346 188
إسكان المعراج " 5 وحدات * "	657 724			657 724
مدينة نصر " محل 19 " 21				
مدينة نصر " جراج "				
القبة " محل "	12 615			12 615
أكتوبر منخفض التكاليف (1 وحدة)	12 431			12 431
جراج الميرغني	183 656			183 656
الإيموبيليا مخزن	19 201			19 201
الإيموبيليا " 2 محل أرقام 9 ، 10 وحدة (8) "	3 750 000			3 750 000
قصر النيل " وحدة (36-7-3-عدد 2 غرفة) "				
عبد الخالق ثروت " 2 وحدة "	178 296			178 296
كورنيش النيل " 2 مخزن "	113 723			113 723
المنصور محمد - الزمالك	1			1
الفلكي				
93 القصر العيني " 1 وحدة "	30 000			30 000
	11 006 573	13 330	(140 139)	10 879 764

*إسكان المعراج مرحلة ثانية تم تخصيص هذه الوحدات بموجب مقدمات الحجز ولم يتم التعاقد والتسليم للحاجزين لوجود نزاع قانوني ما زالت متداولا أمام القضاء العمارات القديمة وحدات تم تنازل مستأجرها عن عقد الإيجار مقابل تعويض لإعادة استثمارها (الإيموبيليا، قصر النيل، عبد الخالق ثروت، القصر العيني، كورنيش النيل، المبتديان) وبالفعل قامت الشركة ببيع بعض الوحدات بجلسة مزاد علنية بتاريخ.

15- مدينون آخرون

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 457,465,060 جنيه مصري ، وبيان كما يلي:-

بيان	2026-03-31	2025-12-31
محكمة عابدين وجنوب القاهرة *	2 283 691	2 268 039
أرصدة مدينة متنوعة	14 525 008	43 892 508
* أرصدة مدينة أوليف تري	395 137 681	355 067 142
أرصدة مدينة شركة العاصمة - شيكات الشمس	37 818 943	37 818 943
أرصدة مدينة أوليف تري - /م/ مجنوب 5% العاصمة الادارية (هـ / نظامي سيتم اضمحلاله مع كل قسط)	1 729 029	1 990 492
تأمينات لدى الغير	755 382	728 224
دفعات مقدمة	1 246 345	2 065 723
عهد مستديمة	172 000	
إيرادات مستحقة	1 483 576	1 537 786
ضريبة خصم منبع	2 313 405	2 211 310
تسويات		280 983
الإجمالي	457 465 060	447 861 150

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

* أرصدة مدينة أوليف تري يعتبر ذلك المبلغ مكون من :-

قيمة عدد 8 دفعات حد ادني لم تسدد للشركة	309 133 800
قيمة غرامات تاخير على دفعات الحد الادني	73 548 229
قيمة نصيب أوليف تري في اقساط اعادة التعامل المتبقية	12 455 652
	395 137 681

16- مبالغ مستحقة علي اطراف ذات علاقة

الشركة القابضة للتشيد والتعمير

1 127 023	1 127 023
1 127 023	1 127 023

وافقت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ 2022-4-26 بالاجماع علي التصريح لمجلس الإدارة بإبرام عقد معاوضة مع الشركة القابضة للتشيد والتعمير وذلك من خلال الحصول علي وحدات سكنية بمشروع العاصمة الإدارية مقابل حصتها في الأرباح عن عام 2020 والبالغة 16,167,219 جنيها وتسويتها من خلال تملك عدد 9 وحدات سكنية طبقا لما هو وارد بمحضر اجتماع مجلس الإدارة للشركة في 2022-1-5 بشأن تسوية مستحقات الشركة القابضة للتشيد والتعمير في ارباح عام 2020

2025-12-31	2026-03-31
743	672 005
12 276 201	15 965 288
177 416 290	210 782 079
30 000 000	30 000 000
219 693 234	257 419 372

18- النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 257,419,372 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

الخزينة . الشركة
حسابات جارية بالبنوك
ودائع لأجل بالبنوك
ودائع لأجل بالبنوك (الموقع العام جاردينيا)

الإجمالي

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

19- رأس المال

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 226,875,000 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

هيكل المساهمين :

النسبة	قيمة الاسهم	عدد الأسهم
44.54%	101 045 122	101 045 122
15.86%	35 984 572	35 984 572
39.60%	89 845 306	89 845 306
100.00%	226 875 000	226 875 000

المالك

الشركة القابضة للتشييد والتعمير

شركة مصر للتأمين

صناديق وشركات و أفراد

الإجمالي

20- الإحتياطيات :

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 555,659,254 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

88615951	88615951
92053932	92053932
543535	543535
374445836	374445836
555 659 254	555 659 254

قانوني

نظامي

رأسمالي

اخرى

تم زيادة الإحتياطيات طبقا لقرار الجمعية العامة المنعقدة في 18-5-2025 *

20-1 أوراق دفع بعد أكثر من عام

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 88,160,213 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي
شركة العاصمة الإدارية - إعادة تعامل
جهاز مدينة 6 أكتوبر

87 491 012	70 212 038
17 948 175	17 948 175
35 788 485	
141 227 672	88 160 213

الإجمالي

20-2 أوراق دفع خلال عام

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 49,467,420 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

أوراق دفع تخص المحافظ العقارية لدى البنك العقاري العربي
شركة العاصمة الإدارية - إعادة التعامل

30 136 881	29 596 227
19 871 193	19 871 193
50 008 074	49 467 420

الإجمالي

تم استرداد الشيكات بمبلغ 35.788 مليون جنها من قبل هيئة المجتمعات العمرانية -جهاز مدينة 6 أكتوبر وذلك لاتمام نسب انجاز

الاعمال المقررة لاسترداد تلك الشيكات *

*

شركة الشمس للإسكان والتعمير "شركة مساهمة مصرية"
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عن الفترة المالية المنتهية في 31 مارس 2026
(جميع المبالغ بالجنيه المصري ما لم يذكر خلاف ذلك)

21- المخصصات

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 20,874,849 جنيه مصري ، وبإيانه كما يلي:-

[illegible]

22- دائنون اخرون وارصدة دائنة

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 610,410,609 جنيه مصري ، وببانه كما يلي:-

14 847 771	15 821 257
414 551	407 392
29 210	15 160
16 407 889	17 735 368
57 080 088	48 524 377
2 917 209	2 917 209
64 150	64 150
91 828 815	103 091 150
39 809 437	34 580 176
2 394 185	2 655 648
828 693	828 693
282 182 400	309 133 800
58 545 532	73 548 229
948 000	1 088 000
568 297 930	610 410 609

الإجمالي

وذلك قيمة شيكات المشاركة المستحقة للشركة من المطور العقاري وتم اثباتها في حسابات المدينة

23- ضريبة الدخل المستحقة

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 11,931,860 جنيه مصري ، وببإنه كما يلي:-

43 297 490	11 931 860
<u>43 297 490</u>	<u>11 931 860</u>

الإجمالي

[illegible]

صافي الربح (الخسارة) قبل الضرائب

اهلاك محاسبي

بدلات أعضاء مجلس الإدارة

مساهمة تكافلية

تکلفة معلاه

تکلفة تمويل استثمار إيرادات معفاة

مخصص ضرائب

تكلفة تمويل استثمار خاصة بالتوزيعات

اهلاك ضريبي

ایرادات سندت اسکان

إيرادات أوراق مالية متاحة للبيع

إيرادات شركات شقيقة

المستخدم من المخصصات

الوعاء الخاضع للضربة

ضريبة الدخل على أساس 22.5%

من 01/01/2025 حتى 31/03/2025	من 01/01/2026 حتى 31/03/2026
---------------------------------	---------------------------------

24- المبيعات وإيرادات النشاط

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 59,446,296 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

1 417 367		عمارات مؤجرة
8 530 121	9 466 096	جاردينيا الشمس 3 وحدات
14 500 000	16 176 330	جاردينيا 3 وحدة) مشروع مشاركة ميراد
244 800		مشاركة GRM متحصلات المبيعات
24 692 288	25 642 426	معراج
		اجمالي المبيعات
3 582 475	18 249 578	أرباح من مبيعات تقسيط (أعوام سابقة)
6 787 736	10 483 122	أرباح مبيعات من القوائد التمويلية المؤجلة
2 836 715	3 329 262	إيجارات دائنة (إيجار جديد)
107 769	437 329	إيجارات دائنة (عقارات قديمة)
850 000	1 304 579	خدمات مؤداه متصلة بالنشاط
14 164 695	33 803 870	
		يخصم : مردودات مبيعات
38 856 983	59 446 296	اجمالي المبيعات وإيرادات النشاط

لم تتأثر المبيعات خلال الفترة من 1-1-2026 حتى 31-3-2026 بعدد (1) دفعة من شيكات الحد الادني المضمون والتي تقدر بمبلغ 26.951.400 جنيها الخاصة بمشروع العاصمة الادارية مع المطور العقاري شركة اوليف تري

25- تكلفة المبيعات

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 1,424,541 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

613 720		عمارات مؤجرة
181 773	140 139	جاردينيا الشمس 3 وحدات
256 123	1 284 402	جاردينيا 3 وحدة) مشروع مشاركة ميراد
153 804		مبيعات مشاركة جي ارام
1 205 420	1 424 541	مشروع المعراج
		الإجمالي

26- الإيرادات الأخرى

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 6,496,851 جنيه مصري ، وبيانه كما يلي:-

618 755	356 327	تعويضات وغرامات
250 397	6 140 524	إيرادات متنوعة
869 152	6 496 851	الإجمالي

27- إيرادات استثمارات أوراق مالية متاحة للبيع

توزيعات أرباح عام 2024

14 161 311		الإجمالي
14 161 311		

من 01/01/2025 حتى 31/03/2025	من 01/01/2026 حتى 31/03/2026
---------------------------------	---------------------------------

28- مصروفات إدارية وعمومية

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 10,194,295 جنيه مصري ، وبيانته كما يلي:-

6 622 026	6 126 512	* أجور
820 661	917 658	تأمينات اجتماعية
226 713	398 056	مكافأة نهاية الخدمة
218 502	609 484	مزايا طبية
55 932	30 740	ادوات كتابية
200 000	240 000	وقود وزيوت
1 226 347	970 445	خدمة متنوعة
	20 000	دورات تدريبية
102 258	47 281	رسوم قضائية وتنفيذ احكام
326 282	292 511	اتعاب ورسوم تحكيم
51 182	29 037	الهيئات (البورصة . هيئة الإستثمار . مصر للمقاصة)
597 557	275 768	نقل واتصالات
31 475	79 935	صيانة ، قطع غيار ومهمات
52 652	156 868	دعاية وطباعة وتصوير ونشر القوائم المالية
		مياه وإنارة
10 531 587	10 194 295	الإجمالي

* تم تحميل اعمال تحت التنفيذ بما يخصهم من الاجور عام 2026 والتي بلغت 2.464 مليون جنيه مقارنة

بعام 2025 والتي بلغت 137.385 الف جنيه

30- روتب مقطوعة وبدلات مجلس الادارة

بلغ رصيد هذا البند في 31/3/2026 مبلغ 983,390 جنيه مصري ، وبيانته كما يلي:-

562 254	983 390
562 254	983 390

الإجمالي

31- نصيب السهم من الأرباح

بلغ نصيب السهم الأساسي من أرباح الفترة بعد خصم الضرائب ما قيمته 0.22 جنيه مصري ، وفقاً للآتي :

45 797 938	48 957 751	صافي أرباح الفترة بعد الضرائب
226 875 000	226 875 000	عدد الأسهم
0.20	0.22	

32- أسس وأساليب إدارة رأس المال

تتمثل إدارة رأس المال في قدرة الشركة في الحفاظ على استمراريتهما والاحتفاظ بمعدلات مالية قوية لدعم أنشطة الشركة وتحقيق منفعة للمساهمين ولذلك فتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية وتقوم بعمل الدراسات السوقية اللازمة لمواجهة التغيرات الخاصة بالظروف الاقتصادية وذلك للمحافظة على ثقة المستثمر والدائن والسوق ودعم النمو في السوق.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية للشركة في الأصول والالتزامات المالية، وتتضمن الأصول المالية أرصدة النقدية لدى البنوك، العملاء وأوراق القبض والمستحق من أطراف ذات علاقة وأرصدة مدينة أخرى، كما تتضمن الالتزامات المالية أرصدة التسهيلات الائتمانية، الموردين وأوراق الدفع، المستحق إلى أطراف ذات علاقة، ضريبة الدخل المستحقة، دائنو التوزيعات والمصروفات المستحقة وأرصدة دائنة أخرى. ويتضمن الإيضاح (3) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية السياسات المحاسبية المتبعة بشأن أسس اثبات وقياس الأصول والالتزامات المالية المذكورة أعلاه وما يرتبط بها من إيرادات ومصروفات. القيمة العادلة للأصول والالتزامات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن القيمة الدفترية الخاصة بها ما لم ينص على خلاف ذلك.

إدارة المخاطر

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول مدى تعرض الشركة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، وأهداف الشركة وسياساتها وعملياتها فيما يتعلق بقياس هذه المخاطر وإدارتها وكذلك كيفية إدارة الشركة لرأس المال.

يتحمل مجلس إدارة الشركة مسؤولية وضع إطار لإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة والإشراف عليه، وتحمل الإدارة العليا بالشركة مسؤولية وضع وتبني سياسات إدارة المخاطر ورفع تقارير إلى مجلس الإدارة لتتناول أنشطتها على أساس منتظم، والإطار الحالي لإدارة المخاطر المالية في الشركة عبارة عن مزيج من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في مجالات محددة ومن سياسات إدارة مخاطر غير موثقة رسمياً تستخدم في مجالات أخرى.

مخاطر الائتمان

خسائر مالية تتعرض لها الشركة في حالة قيام أحد الأطراف بعدم الوفاء بالتزاماته التي ينظمها عقد الأداة المالية، ومن ثم تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من العملاء وأوراق القبض ومدينون متنوعون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة وكذا الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية.

أرصدة العملاء وأوراق القبض والأرصدة المدينة

ينشأ خطر الائتمان بناءً على سياسات وإجراءات وأنظمة رقابة الشركة المتعلقة بإدارة المخاطر، والقوة الائتمانية للعميل يتم قياسها بناءً على بطاقة أداء ائتماني لكل عميل على حده ويتم تحديد الحد الائتماني بناءً على هذا التقييم، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة في كل سنة مالية وفقاً لقوة العميل الائتمانية.

الأصول المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الأصول المالية الأخرى الخاصة بالشركة، والتي تتضمن الأرصدة لدى البنوك، النقد والأصول المالية، تتعرض المنشأة لمخاطر الائتمان نتيجة لتخلف الطرف المقابل عن السداد بحد أقصى يعادل القيمة الدفترية لهذه الأصول.

وتتولى إدارة الشركة إدارة مخاطر الائتمان الناشئة عن الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية، وتحد الشركة من تعرضها لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع أرصدة لدى بنوك دولية فقط أو بنوك محلية ذات سمعة جيدة، وتقوم الشركة بعمل دراسة الخسائر الائتمانية المتوقعة من التعامل مع البنوك والمؤسسات المالية، ولا تتوقع الإدارة وفقاً للمعلومات التي تتوافر لدى الشركة عن البنوك والمؤسسات المالية الذين تتعامل معهم أن يتعثر أي طرف مقابل الوفاء بالتزاماته.

34- إصدارات جديدة وتعديلات تمت على معايير المحاسبة المصرية:

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

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

ملخص لأهم التعديلات

1- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (47) "الأدوات المالية" محل الموضوعات المقابلة في معيار المحاسبة المصري رقم (26) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" ، وبالتالي تم تعديل وإعادة إصدار معيار المحاسبة المصري رقم (26) بعد سحب الفقرات الخاصة بالموضوعات التي تناولها معيار رقم (47) الجديد وتحديد نطاق معيار رقم (26) المعدل للتعامل فقط مع حالات محدودة من محاسبة التغطية وفقاً لاختيار المنشأة.

2- طبقا لمتطلبات المعيار يتم تبويب الأصول المالية على أساس قياسها -لاحقاً- إما بالتكلفة المستهلكة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وذلك طبقاً لنموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية وخصائص التدفق النقدي التعاقدى للأصل المالي.

3- تم استبدال نموذج الخسائر المحققة في قياس الاضمحلال للأصول المالية بنماذج الخسائر الائتمانية المتوقعة والذي يتطلب قياس الاضمحلال لكل الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المستهلكة والأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر منذ لحظة الاعتراف الأولى لتلك بغض النظر عند وجود مؤشر لحدث الخسارة.

التأثير المحتمل على القوائم المالية

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

تاريخ التطبيق

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

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

34- الموقف الضريبي :-

أولا ضريبة الأموال :

1. اعوام 98/99 حتي 2004 :-

تم انهاء الخلاف الضريبي عن هذه السنوات والتي كانت محالة للجان الطعن وتم التصالح في مامورية ضرائب كبار الممولين طبقا لمحضر اللجنة الداخلية عن السنوات 98/99 حتي عام 2002 وتم تحويل بند ايرادات اوراق مالية الي لجنة الطعن وصدر قرار لجنة الطعن لصالح الشركة عن هذه السنوات .
اقامت هيئة قضايا الدولة بقسم الضرائب جنوب القاهرة دعوى قضائية امام محكمة جنوب القاهرة الابتدائية للاعتراض علي قرار لجنة الطعن في بند ايرادات الاوراق المالية وحكمت المحكمة برفض الطعن وتأييد القرار المطعون فيه و بتاريخ 9/7/2014 استأنفت هيئة قضايا الدولة علي الحكم الصادر من محكمة جنوب القاهرة الابتدائية وقدمت الشركة دفاعها بأحقيتها في الحكم المستأنف وصدر حكم الاستئناف بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف ولجات هيئة قضايا الدولة الي النقض في الحكم ، وتم الحكم برفض الدعوي وبهذا انتهي الخلاف عن هذه السنوات .

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

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

الداخلية ولم يتم تحديد ميعاد اللجنة الداخلية حتي الان وتم إحالة الملف إلى لجنة الطعن وقامت اللجنة بتأييد رأى المصلحة فقامت الشركة برفع دعوى قضائية لإثبات حق الشركة كما تم عمل نموذج تصالح عن السنوات بمركز كبار الممولين ، والملف الان منظور امام لجنة فض انهاء المنازعات .
4. اعوام 2015 حتي 2019 :- تم الانتهاء من فحص هذه السنوات وجاري استخراج المطالبات النهائية لسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات .

5- اعوام 2020 حتي 2022 :- تم فحص هذه السنوات والاعتراض علي نتيجة الفحص وهي منظورة امام اللجان الداخلية .

6- عام 2023 :- لم يتم الفحص حتي تاريخه .

ثانيا ضريبة كسب العمل :-

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

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

. عام 2015 ، 2022 : تم الفحص وسداد الفروق الضريبية المستحقة .

والجدير بالذكر ان الشركة قامت بالاشتراك في المنظومة الضريبية الموحدة للأجور والمرتببات وتم رفع التسوية الضريبية شهريا بداية من يناير 2023

حتي ديسمبر 2025 وسداد الضريبة طبقا للمنظومة .

ثالثا ضريبة دمغة النشر :-

. اعوام 2019 حتي 2020 تم فحص هذه السنوات وتم الاعتراض علي نتيجة الفحص والملف امام اللجان الداخلية .

تم فحص السنوات 2021-2022 وسداد الضريبة عن هذه السنوات .

رابعاً الضريبة العقارية :- تم سداد مطالبات الضرائب العقارية وكذلك المستحق لها وغير المتنازع عليها حتي 31/12/2025 .

خامسا ضريبة القيمة المضافة :-

تم فحص ضريبة القيمة المضافة بداية من عام 2016 حتي شهر 11 لعام 2020 وقامت الشركة بسداد الفروق الضريبية عن هذه السنوات .

وتم فحص الشركة لاعوام 2021 ، 2022 الكترونيا من خلال المنظومة الضريبية وتم سداد فروق الفحص .

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

ملخص لأهم التعديلات

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

التأثير المحتمل على القوائم المالية

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

تاريخ التطبيق

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

ملخص لأهم التعديلات

- 1- يحل معيار المحاسبة المصري الجديد رقم (49) "عقود الإيجار" محل معيار المحاسبة المصري رقم (20) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التاجير التمويلي 2015 ويلغيه.
- 2- يقدم المعيار نموذج محاسبي واحد بالنسبة للمؤجرو والمستاجر بالاعتراف بحق انتفاع الأصل المؤجر ضمن أصول الشركة كما يعترف بالتزام والذي يمثل القيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة ضمن التزامات الشركة ، مع الأخذ في الاعتبار أنه لا يتم تصنيف عقود الإيجار بالنسبة للمستأجر عقد تأجير تمويلي.
- 3- بالنسبة للمؤجر يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.
- 4- بالنسبة للإيجار التمويلي فيجب على المؤجر الاعتراف بالأصول المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمارات في عقد التاجير.
- 5- بالنسبة للأيجار التشغيلي يجب على المؤجر الاعتراف بدفعات عقود التاجير من عقود التاجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر.

التأثير المحتمل على القوائم المالية

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

تاريخ التطبيق

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

35- أحداث هامة

36-1 مشروع العاصمة الادارية ORO

- 1- استعرض مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير محضري لجنة متابعة المشروع المنبثقة من أعضاء المجلس وما صاحبها من توصيات بفسخ العقد لتحقيق الشرط الفاسخ الصريح نتيجة حالات الاخلال لبنود التعاقد وقد قام مجلس إدارة شركة الشمس للإسكان والتعمير بالموافقة على توصيات لجان المتابعة.
- 2- تم رفع دعوى تحكيمية أمام مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجاري الدولي استناداً لأحكام البندين التاسع عشر والرابع والعشرون من العقد الاساسي مع المطور العقاري .

36-2 سعر الصرف

- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 17 ابريل 2025 تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 225 نقطة أساس ليصل إلى 26%، 25%، على الترتيب.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 22 مايو 2025 تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 25%، 24%، و 24,5% على الترتيب.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 28 أغسطس 2025 تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 200 نقطة أساس ليصل إلى 23%، 22%، و 22,5%، على الترتيب.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 2 أكتوبر 2025 تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 22%، 21%، و 21,5%، على الترتيب.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 25 ديسمبر 2025 تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 21%، 20%، و 20,5%، على الترتيب.
- قررت لجنة السياسة النقدية للبنك المركزي المصري في اجتماعها يوم الخميس الموافق 12 فبراير 2026 تخفيض سعري عائد الإيداع والإقراض لليلة واحدة وسعر العملية الرئيسية للبنك المركزي بواقع 100 نقطة أساس ليصل إلى 20%، 19%، و 19,5%، على الترتيب.

36- أرقام المقارنة

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