

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية
(شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)
القوائم المالية المجمعة
عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
وتقرير مراقب الحسابات

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

القوائم المالية المجمعة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
المحتويات

الصفحة

٣-٢	تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة
٤	قائمة المركز المالي المجمع
٥	قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٦	قائمة الدخل الشامل المجمع
٧	قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة
٩-٨	قائمة التدفقات النقدية المجمعة
٣٩-١٠	الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات للقوائم المالية المجمعة

إلى السادة/ مساهمي شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة)

المقدمة

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة) والتمثلة في قائمه المركز المالي المجمع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا القوائم المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المتعلقة بها عن الفترة من ٨ سبتمبر ٢٠٢١ تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ذلك التاريخ، وملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية مسؤلية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤلية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤلية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتخصص مسؤليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها، وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتطلب هذه المعايير تخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية، وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم الشخصي للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ، ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام الشركة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي على كفاءة الرقابة الداخلية في الشركة، وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

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

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (شركة مساهمة مصرية) (شركة منقسمة) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أدائها المالي المجمع وتدفعاتها النقدية المجمعة عن الفترة من ٨ سبتمبر ٢٠٢١ تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة.

فقرة لفت انتباه

كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (٣٩) فقد وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ على اعتماد التقرير النهائي الصادر من الهيئة العامة للاستثمار بتقسيم الشركة إلى ثلاثة شركات لنفس ذات المساهمين تختص كلا منها بقطاع مختلف، لتتقسم إلى شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) وتختص بقطاع الخدمات المالية (الشركة القاسمة)، وشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية وتختص بالقطاع العقاري والمقاولات (شركة منقسمة)، وشركة جدوى للتنمية الصناعية وتختص بالقطاع الصناعي (شركة منقسمة)، مع احتفاظ الشركة (الشركة القاسمة) بغرضها والتراخيص الصادرة لها من الهيئة العامة للرقابة المالية.

وقامت الشركة بإنهاء إجراءات التقسيم وتأسيس الشركتين المنقسمتين الجديديتين .

القاهرة في: ٥ مارس ٢٠٢٣

مراقب الحسابات
محمد أحمد أبو القاسم
جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية
زميل جمعية الضرائب المصرية
س. م. م رقم (١٧٥٥٣)
سجل الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٥٩)
المتحدون للمراجعة والضرائب
(UHY)-United



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

قائمة المركز المالي المجموع

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	الأصول
		أصول غير متداولة
١٤٦,٤١٢,٨١٦	(٤)	أصول ثابتة
٢٣,٩٣٧,٢٩٧	(٥)	مشروعات تحت التنفيذ
٧١,١٦٥,٠٦٧	(١-٣٥)	أصول حق انتفاع
١٦١,٠٧٢,٠٥٩	(٦)	استثمارات في شركات شقيقة
٢٣٩,٠٦٠	(٧)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
٨٣٢,١٥١		استثمارات في سندات حكومية
٩٢٤,٢٣٢,٠٣٧	(٨)	استثمارات عقارية
٤٩٧,١٦٧	(٩)	أصول غير ملموسة
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	(١٠)	الشهرة
٤٨٢,٩٠٨,٥١٦	(٣٠)	أصول ضريبية مؤجلة
٢,٣٨٦,٩٧٧,٩٠٦		إجمالي الأصول غير المتداولة
		أصول متداولة
١,٢١٩,٨٥٩,٠٨٩	(١١)	تقديرة بالصندوق ولدى البنوك
٣٣,٤٣٠,١٢٧	(١٢)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٢٤٤,٣٤٢,٢٧١	(١٣)	استثمارات في أدوات خزنة
٣,٥٦٠,٤٠٨,٠٩٨	(١٤)	علاء واوراق قبض
٥٨٩,٤٥٢,٢٩٨	(١٥-أ)	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢,٢٨٢,١٤١,٦١٦	(١٦)	مشروعات الإسكان والتعمير
١٣٢,١٢٣,٨٧٨	(١٧)	مخزون
٢,٦٣٩,١٥٢,٣٥٢	(١٨)	مصرقات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٣٠,٧٠٠,٩٠٩,٧٢٩		إجمالي الأصول المتداولة
٣٣,٠٨٧,٨٨٧,٦٣٥		إجمالي الأصول
		حقوق الملكية والالتزامات
		حقوق الملكية
٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	(١٩)	رأس المال
٥,٦٥٣,٩٨٠	(١٩)	احتياطي عام
(٨,٤٣٧,٨١٧)		فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
١٢٤,٠٣١,٥٥٣	(٣٩)	نتائج عملية الانقسام
(٧٤,٢٢٦,٢٧٧)		أرباح مرحلة
٢٠٥,٨٩٥,٤٠٤		أرباح الفترة
٤,٩٩٩,٥٤٠,٠٦٣		إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
٥,٢٦٧,٧٨٥,٨٨٩	(٢٠)	حقوق الحصة غير المسيطرة
١٠,٢٦٧,٣٢٥,٩٥٢		إجمالي حقوق الملكية
		الالتزامات
		الالتزامات غير المتداولة
٣,٦٩٦,٨٠٧,٦٤١	(٢١)	الجزء الغير متداول من قروض طويلة الاجل
٣,٩٩٥,٤٠٠,٩٦١	(٢٢)	الجزء الغير متداول من دائنات شراء أراضي
٢٨٩,٧٤٣,٦٤٤	(٢٣)	أرصدة دائنة - مساهمين
١,١١٣,٢٥٣,٥٧٣	(٢٣-٣٥)	التزامات عقود تأجير وترتيب - طويل الاجل
٩,٠٩٥,٢٠٥,٨١٩		إجمالي الالتزامات غير المتداولة
		الالتزامات المتداولة
١٥,٨٨٨	(١٥-ب)	مستحق الى أطراف ذات علاقة
٣٠٢,٤٠٣,٣٦٥	(٢١)	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
٤١٢,٤٥٤,٧٢٧	(٢٢)	الجزء المتداول من دائنات شراء أراضي
٦,٢٤٧,٣١٤,٥٠٢	(٢٤)	علاء دفعات مقدمة
٢,٩٤٢,٣٧٤,٢٠٩	(٢٥)	بنوك تسهيلات ائتمانية
١,٥٠٣,٣٦٥,٨٢٩	(٢٦)	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٢٣٥,٥٥٥,٥٣٨	(٢٧)	ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب
١,٧٩٢,٣٧٩,٥٧٩	(٢٨)	مصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
٤٤,٧٤٤,٨٥٥	(٢٩)	مخصصات
٢١٦,٥٦٠,٥٣٢	(٢٣-٣٥)	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
٢٨,١٨٦,٨٤٠		دائنتو توزيعات
١٣,٧٢٥,٣٥٥,٨٦٤		إجمالي الالتزامات المتداولة
٢٢,٨٢٠,٥٦١,٦٨٣		إجمالي الالتزامات
٣٣,٠٨٧,٨٨٧,٦٣٥		إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

العضو المنتدب

وليد محمد زكي

بايونيرز بروبورتيز للتنمية العمرانية
ش.م.م

رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.
- تقرير مراقب الحسابات "مرفق".

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

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	ايضاح	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
جنيه مصري		
٨,٦٠٣,٣٩٦,٠٤١	(٣١)	إيرادات الانشطة
(٧,٠٩٦,٣٥٢,٣٣٧)	(٣٢)	تكلفة الانشطة
١,٥٠٧,٠٤٣,٧٠٤		مجمل الربح
(٧٠٠,٦٥٢,٠٦١)		مصروفات عمومية وإدارية وتسويقية
(١٨,٢٥٨,٣٥٠)	(١٤)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(١,١٢٦,٠٤٦)	(١٥)	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(١,٤٢٢,٨١٣)	(١٩)	مخصصات مكونه
٨٤٣,٠٠٠	(٢٩)	مخصصات انتفي الغرض منها
٨٨٤,١١٦	(١٢)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
(٦٦٢,٣٢١)	(١٢)	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
٢٤,٢٩١		إيرادات أوراق مالية - كويونات
١٥,٤١٩,٠١٥		عوائد أذون خزانه
٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣	(١)	صافي الارباح الناتجة من تجميع شركة تابعة
٣٨,٣٩٥,٤٢٣	(٦)	حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
(٢١١,٣٣٦,٧٣٥)	(٣٣)	خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
٧٢,٣٣٦,٥٩٦		إيرادات تشغيل أخرى
٩٣٤,٣٦٤,٠٤٢		أرباح النشاط
(٦٥٩,١٧٦,٨٦٤)		مصروفات تمويلية
٤٦,٦٩١,٦٦٥		فوائد دائنة
٩,٧٥٠,٨٢٥		فروق تقييم عملة
٣,٣٠٦,١٦٥	(٤)	ارباح بيع أصول ثابتة
٣٣٤,٩٣٥,٨٣٣		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل
(١١٧,٦١١,١٦٩)	(٣٠)	ضرائب الدخل
٢١٧,٣٢٤,٦٦٤		أرباح الفترة
٢٠٥,٨٩٥,٤٠٤		توزع كالتالي:
١١,٤٢٩,٢٦٠	(٢٠)	الشركة القابضة
٢١٧,٣٢٤,٦٦٤		حقوق الحصة غير المسيطرة
٠,٢٠	(٣٤)	أرباح الفترة
		نصيب السهم في الأرباح للشركة القابضة

العضو المنتدب

وليد محمد زكي



رئيس القطاع المالي للمجموعة

محمد مصطفى عبد العزيز

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

قائمة الدخل الشامل المجمع

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	إيضاح	أرباح الفترة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	جنيه مصري	٢١٧,٣٢٤,٦٦٤
٧,٠٩٠,٥٧١		بنود تتعلق بالدخل الشامل
(٦٢,٩٦٧,٧٤٢) (٤٠)		الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
٦٢,٩٦٧,٧٤٢ (٤٠)		فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف
٢٢٤,٤١٥,٢٣٥		يخصم منه
		المحول منها الى الأرباح المرحلة خلال نفس الفترة
		إجمالي الدخل الشامل للفترة
		توزع كالتالي:
٢٠٩,٣١٢,٤٨٨		الشركة القابضة
١٥,١٠٢,٧٤٧		حقوق الحصة غير المسيطرة
٢٢٤,٤١٥,٢٣٥		إجمالي الدخل الشامل للفترة

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

قائمة التغير في حقوق الملكية المجمعة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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	
٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣	-	٤,٨٧٦,٣٠٨,٧٥٣	-	-	١٢٤,٠٣١,٥٥٣	-	٥,٦٥٣,٩٨٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠	نتائج عملية الانقسام *
٤,٦٨٢,٠٨٧,١٤٢	٤,٤٩٢,١٣٨,٦١٥	١٨٩,٩٤٨,٥٢٧	-	٢٠٢,٠٣٨,٣٤٨	-	(١٢,٠٨٩,٨٢١)	-	-	تسويات ناتجة عن عملية تجميع شركات تابعة
(٣١,٩٨٧,٢٠٧)	(١٩,٠٠٦,٥٠٦)	(١٢,٩٨٠,٧٠١)	-	(١٢,٩٨٠,٧٠١)	-	-	-	-	تسويات على الأرباح المرحلة لشركات تابعة
٦٨٨,٠٤٧,٠٠١	٨٣٠,٥٤٢,٩١٢	(١٤٢,٤٩٥,٩١١)	-	(١٤٢,٧٣٠,٨٣١)	-	٢٣٤,٩٢٠	-	-	تسويات ناتجة عن تأسيس / زيادة رأس مال شركات تابعة
(٦٣,٧٨٧,٥٢٠)	(٣٥,٣٢١,٩٧٠)	(٢٨,٤٦٥,٥٥٠)	-	(٢٨,٤٦٥,٥٥٠)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة لشركات تابعة
(٤٤,٧٨٩,٧١٠)	(١٥,٦٦٩,٩٠٩)	(٢٩,١١٩,٨٠١)	-	(٢٩,١١٩,٨٠١)	-	-	-	-	توزيعات أرباح شركات تابعة
٧,٠٩٠,٥٧١	٣,٦٧٣,٤٨٧	٣,٤١٧,٠٨٤	-	-	-	٣,٤١٧,٠٨٤	-	-	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	-	(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	-	(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	-	-	-	-	أثر تحرير أسعار الصرف للعملة الأجنبية **
٢١٧,٣٢٤,٦٦٤	١١,٤٢٩,٢٦٠	٢٠٥,٨٩٥,٤٠٤	٢٠٥,٨٩٥,٤٠٤	-	-	-	-	-	ارباح الفترة
<u>١٠,٢٦٧,٣٢٥,٩٥٢</u>	<u>٥,٢٦٧,٧٨٥,٨٨٩</u>	<u>٤,٩٩٩,٥٤٠,٠٦٣</u>	<u>٢٠٥,٨٩٥,٤٠٤</u>	<u>(٧٤,٢٢٦,٢٧٧)</u>	<u>١٢٤,٠٣١,٥٥٣</u>	<u>(٨,٤٣٧,٨١٧)</u>	<u>٥,٦٥٣,٩٨٠</u>	<u>٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠</u>	<u>٠</u>
									رصيد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

* تتمثل التسويات على حقوق الملكية نتيجة انقسام شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) افقيا الى ثلاث شركات (ايضاح ٣٩).

** تتمثل فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف في أثر تطبيق ملحق (ب) من معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ (أثر التغيرات في أسعار صرف العملة الأجنبية).

- الإيضاحات المرفقة من إيضاح (١) إلى (٤٠) جزء لا يتجزأ من القوائم المالية المجمعة.

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

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيته مصري	إيضاح	
٣٣٤,٩٣٥,٨٣٣		التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل
٣٠,٥٥٧,٥٣٧ (٤)		أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل وحقوق الحصة غير المسيطرة
١٨,٧٩٠,١٤٨ (٨)		إهلاك أصول ثابتة
٧٢,٨٣٣ (٩)		إهلاك استثمار عقاري
١٣,١٩٢,٣٥٧ (٣٥)		استهلاك أصول غير ملموسة
(٣,٣٠٦,١٦٥) (٤)		استهلاك أصول حق انتفاع
١٨,٢٥٨,٣٥٠ (١٤)		أرباح بيع أصول ثابتة
١,١٢٦,٠٤٦ (١٥)		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء وأوراق القبض
١,٤٢٢,٨١٣ (٢٩)		الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة
(٨٤٣,٠٠٠) (٢٩)		مخصصات مكونة
(٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣) (١)		مخصصات انتفي الغرض منها
٢١١,٣٣٦,٧٣٥ (٣٣)		صافي الأرباح الناتجة من تجميع شركة تابعة
(٣٨,٣٩٥,٤٢٣) (٦)		خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
(٨٨٤,١١٦) (١٢)		حصة نسبية في نتائج أعمال شركات شقيقة
٦٦٢,٣٢١ (١٢)		فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢٤,٢٩١) (١٢)		خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(١٥,٤١٩,٠١٥)		إيرادات أوراق مالية - كوبونات
٦٥٩,١٧٦,٨٦٤		عوائد أدون خزانة
(٤٦,٦٩١,٦٦٥)		مصروفات تمويلية
٩٥١,٠٩١,٩٣٩		فوائد دائنة
٤٠,٩٢٨,٨٧٦ (١٢)		أرباح التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
(٩٤٩,٧٠١,٣٠٩)		التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٢٥٦,٢٦٠,٥٦٥)		التغير في العملاء وأوراق قبض
٦٤٧,٧٨١,٩٧٨		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤٧,١٨٦,٩٩٣)		التغير في مشروعات الإسكان والتعمير
(١,٣١٧,٨٩٥,٤٣٠)		التغير في المخزون
(١٢٢,٠٠٩,٩٨٩)		التغير في مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٢٢٣,٣٥٨,٨٥٠		التغير في العملاء دفعات مقدمة
(٣٤,٧٧٩,٤٦١)		التغير في موردين ومقاولو مشروعات وأوراق الدفع
(٥٣٤,٥٤٩,٨٥٢)		التغير في الارصدة الدائنة - مصلحة الضرائب
٥٦٧,٥٧٣,٣٨٢		التغير في المستحق الى أطراف ذات العلاقة
(٧,٢٧١,٨٧٨) (٢٩)		التغير في مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(٨٣٨,٩٢٠,٤٥٢)		المستخدم من المخصصات
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(٥٣,٧١٧,٤٦٠) (٤)		التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار
٤,٠٧٥,٦٧٩ (٤)		مدفوعات لشراء أصول ثابتة
(٥٧٠,٠٠٠)		متحصلات من بيع أصول ثابتة
(١,٠٨٩,٦٦٩) (٥)		مدفوعات لشراء أصول غير ملموسة
٤٧٩,٢٣٥,١٤٩		مدفوعات في مشروعات تحت التنفيذ
(١٧٠,٥٠٠,٠٠٠)		مقبوضات من بيع استثمارات في شركات شقيقة
٢٤,٢٩١		مدفوعات في استثمارات في شركة شقيقة
(٢٢٨,٩٢٣,٢٥٦)		إيرادات أوراق مالية - كوبونات محصلة
١,٠٥٢,٣١٤		مدفوعات لشراء أدون خزانة
٤٦,٦٩١,٦٦٥		التغير في ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر)
(١٧٠,٣٣٢,١٩٦)		فوائد دائنة محصلة
(٩٤,٠٥٣,٤٨٣)		النقدية المدفوعة في استثمارات في شركات تابعة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

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

قائمة التدفقات النقدية المجمعة (تابع)

عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري	إيضاح	التدفقات النقدية من أنشطة التمويل
١,٥٣٩,٤٠٧,٨٨٨		مقبوضات من بنوك تسهيلات ائتمانية
٤٠٧,٧٠٤,٨٥٠		مقبوضات من شركات تأجير تمويلي
(٧٣,٢٢٥,٨٤٤)		التزامات عقود تأجير وترتيب مدفوعة
(١٤٩,٢٤٥,٤٥٠)		مدفوعات في قروض طويلة الاجل
٢٢٨,٧٧٧,١١٤		التغير في أرصدة دائنة - مساهمين
٢٩٣,٩٥٦,٤٥٠		الحصة غير المسيطرة في تأسيس / زيادة رأس مال شركات تابعة
(٦٣,٧٨٧,٥٢٠)		مدفوعات لشراء أسهم خزينة - شركات تابعة
(٣٩,٥٧٩,١٥٧)		توزيعات ارباح مدفوعة
(٦٥٩,١٧٦,٨٦٤)		مصروفات تمويلية مدفوعة
<u>١,٤٨٤,٨٣١,٤٦٧</u>		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
٥٥١,٨٥٧,٥٣٢		صافي التغير في النقدية وما في حكمها - خلال الفترة
٦,٩٩٣,٨٣١		الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)	(٤٠)	فروق العملة الناتجة عن تحرير سعر الصرف
٣٣٧,٨٦٦,٨٠٥		النقدية وما في حكمها - (شركة تابعة مستحوذ عليها)
٢٢٤,٩١٧,٠٦٢		رصيد النقدية وما في حكمها - أول الفترة
<u>١,٠٥٨,٦٦٧,٤٨٨</u>	(١١)	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة
		النقدية بالصندوق ولدى البنوك
١,٢١٩,٨٥٩,٠٨٩	(١١)	رصيد النقدية بالصندوق ولدى البنوك - آخر الفترة
		بخصم:
(١٦١,١٩١,٦٠١)	(١١)	ودائع (أكثر من ثلاثة أشهر)
<u>١,٠٥٨,٦٦٧,٤٨٨</u>	(١١)	رصيد النقدية وما في حكمها - آخر الفترة

١ - التعريف بالمجموعة

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

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 تزاو 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.

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

تم قيد الشركة في البورصة بتاريخ ١٠ أكتوبر ٢٠٢١.

عمر الشركة ٢٥ عام تبدأ في ٨ سبتمبر ٢٠٢١.

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

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

ثانياً: شركة منقسمة (شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية "شركة مساهمة مصرية") ويتم تأسيسها كشركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام القانون ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الأنشطة العقارية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاو اعمالا 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 ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الأنشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات الصناعية مع عدم الإخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاو 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.

١ - التعريف بالمجموعة (تابع)

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

تم اعتماد القوائم المالية المجمعة عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مجلس الادارة بتاريخ ٥ مارس ٢٠٢٣

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	٪٨٠,٠٠
شركة الصفوة للاستشارات والتنمية	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٪٩٣,٠٣
شركة نمو للاستشارات	العمل في الاستشارات المالية (ش.م.م)	مصر	٪٨٣,٢٦
شركة القاهرة الجنبية لإدارة المشروعات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٧٩,٩٩
شركة كابرو بروبرتي مانجمنت	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٨٠,٠٠
شركة القاهرة لإدارة المباني والصيانة	إدارة المباني والصيانة (ش.ذ.م)	مصر	٪٧٦,٨٠
شركة القاهرة للتسويق العقاري	العمل في مجال التسويق العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٨٠,٨٠
شركة لوتس للفنادق والمنتجعات *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٠,٨٠
شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٨,١٩
شركة جاما للتخطيط العمراني *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤٨,١٩
شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٦١,٥٠
شركة ألفا للتخطيط العمراني	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٦١,٥٠
الشركة المتحدة للإسكان والتعمير *	العمل في شراء وبيع وتمليك العقارات والأراضي (ش.م.م)	مصر	٪٣٨,٩٩
شركة بو دي سي للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٣٨,٩٩
شركة فلوريش للاستثمار *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٣٨,٩٩
شركة وادي للاستشارات	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٩٩,٩٩
شركة مشارق للاستثمار العقاري *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٦,٣٤
شركة سنون بلازا *	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٤٦,٣٧
شركة جرانت للاستثمار العقاري *	العمل في مجال الاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٢٣,١٧
شركة ذا كالم لإدارة المشروعات *	العمل في مجال إدارة المشروعات (ش.م.م)	مصر	٪٤٦,٣١
شركة بلو للتطوير العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪٥٧,٢٠
شركة يو إيس جي للمقاولات العامة *	العمل في مجال المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٤١,٩٩
شركة تلال الساحل الشمالي للمنتجعات السياحية والاستثمار العقاري	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪١٠٠,٠
شركة تلال البحر الاحمر للاستثمار العقاري والمنتجعات السياحية	العمل في مجال العقارات (ش.م.م)	مصر	٪١٠٠,٠
مجموعة شركات رؤية القابضة للاستثمارات **	العمل في المقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م)	مصر	٪٧٠,٩٨

* تم تجميع القوائم المالية لتلك الشركات بالرغم من أن نسبة مساهمة الشركة القابضة في رأس مالها تقل عن ٥٠٪ 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 والتزامات مجموعة شركات رؤية القابضة للاستثمارات بقيمتها العادلة وتحويلها من شركة شقيقة إلى شركة تابعة، نتيجة التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة. ونتج عن ذلك صافي أرباح ٢٣٢,٨٧٦,٢٢٣ جنيه مصري بعد خصم حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة رؤية القابضة للاستثمارات عن تلك الفترة.

٢ - أسس التجميع

• تتبع الخطوات التالية عند إعداد القوائم المالية المجمعة:

- 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.

٢- 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:

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

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

د- يتم الاستبعاد الكامل للأرصدة المعاملات 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة

١-٣ أسس إعداد القوائم المالية

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

تم تعديل 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.

٢-٣ عقود التأجير

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢ 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 الاضمحلال بقائمة الأرباح او 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 الاضمحلال 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 او الخسائر.

٣-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

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

٣-٤ الأصول الثابتة

تظهر الأصول الثابتة بالتكلفة التاريخية بعد خصم مجمع الإهلاك 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٤-٣ 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	
٣ - ٨	حاسب آلي وبرامج
٤ - ١٦,٧	أثاث
٥ - ٨	أجهزة كهربائية ومعدات
٥ - ١٠	عدد وأدوات
٥ - ١٠	تجهيزات وديكورات
٤ - ٥	وسائل نقل وانتقال
١٠ - ٥٠	مباني وإنشاءات
٤ - ٢٠	الات ومعدات
٥,٢ - ١٠	أخشاب

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 أضحل. وعندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن قيمته الإستردادية، فيعتبر أن هناك اضمحلال للأصل وبالتالي يتم تخفيضه إلى قيمته الإستردادية. 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 الإستردادية منذ اثبات 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 (بالصافي بعد الإهلاك) ما لم يتم الاعتراف بالخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بالنسبة للأصل في السنوات السابقة. ويتم إثبات الرد في الخسارة الناجمة عن اضمحلال القيمة بقائمة الأرباح أو الخسائر.

٥-٣ الأصول غير الملموسة

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة 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 (٤ سنوات).

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٦-٣ 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 تفيد وجود مؤشر عن اضمحلال قيمة.

٧-٣ الاستثمارات

الاستثمارات في شركات شقيقة

الاستثمارات في شركات شقيقة هي استثمارات في شركات يكون للشركة فيها نفوذ مؤثر، ولكنها ليست شركة تابعة كما أنها ليست حصة في مشروع مشترك، ويفترض وجود النفوذ المؤثر عندما تمتلك الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال الشركات التابعة لها لنسبة ٢٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، فيما عدا تلك الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن تلك الملكية لا تمثل 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 وتحمله على قائمة الأرباح أو الخسائر عن العام لكل استثمار على حده.

الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

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

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

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

جميع الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية متضمنة الاستثمارات الغير مدرجة بالبورصة يجب قياسها بالقيمة العادلة، إلا 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٨-٣ المشروعات تحت التنفيذ

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

٩-٣ الاستثمارات العقارية

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

١٠-٣ العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

مشروعات غير تامة

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

المشروعات التامة

تشتمل على تكلفة اقتناء الأرض وتكلفة تجهيزها وتنميتها وتطويرها 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.

١٢-٣ المخزون

يتم تقييم عناصر المخزون على النحو التالي:

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

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

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

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

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

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

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

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٢-٣ 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.

١٣-٣ 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.

١٤-٣ 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.

١٥-٣ 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 للإنتفاق المتوقع المطلوب لتسوية الالتزام.

١٦-٣ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

١٧-٣ احتياطي قانوني

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

١٨-٣ الضرائب

ضرائب الدخل

يتم حساب ضريبة الدخل وفقاً لقانون الضرائب المصري.

ضرائب الدخل الجارية

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

١٩-٣ تحقق الإيراد

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

يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق 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 مقاولة 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 المقاولات 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 المقاولات بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها.

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

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

- إيرادات بيع الوحدات

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-١٩ 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.

- إيرادات إيجار الاستثمار العقاري

يتم الاعتراف بالإيرادات بالإيجار بقائمة الأرباح والخسائر باستخدام القسط الثابت على مدة العقد.

- توزيعات الأرباح

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

- فوائد دائنة

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

٣-٢٠ 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.

٣-٢١ 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.

٣-٢٢ 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٢-٣ 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.

ب. التصنيف والقياس للأصول المالية والالتزامات المالية

يحتوي معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية " على ثلاث فئات أساسية للأصول المالية على أساس القياس اللاحق لها كالاتي:

- أصول مالية مقاسة بالتكلفة المستهلكة.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- ويعتمد تصنيف الأصول المالية بشكل عام بموجب معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) " الأدوات المالية " على نموذج الأعمال الذي بموجبه يتم إدارة الأصل المالي وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

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

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢٢ 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 (٤٨).

- 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 (٤٨).

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

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 (١٥) "الافصاح عن الاطراف ذوي العلاقة" وعلى سبيل المثال مجلس إدارة المنشأة والرئيس التنفيذي).

تصنيف الأصول المالية والالتزامات المالية للشركة طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية"

التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"	بنود القوائم المالية
التكلفة المستهلكة	النقدية وما في حكمها
التكلفة المستهلكة	العملاء وأوراق قبض
القيمة العادلة	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
التكلفة المستهلكة	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 الأجل
التكلفة المستهلكة	دائنو شراء أراضي
التكلفة المستهلكة	بنوك تسهيلات ائتمانية
التكلفة المستهلكة	التزامات عقود تأجير وترتيب

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٣-٢٢ 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 (٤٧).

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

قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات تدل على أن المدين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية هامة، أو إخفاق أو تأخير في سداد الأرباح، أو المبلغ الأصلي، أو احتمالية الإفلاس، أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود نقص قابل للقياس في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، 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 (٤٧) الأدوات المالية كالاتي:

بنود القوائم المالية	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "٤٧"
العلاء وأوراق قبض	٥١,٨٨٥,٦٩٦
مصروفات مدفوعة مقدما وأرصدة مدينة أخرى	٣,٧٣٩,٩٥٨
مستحق من أطراف ذات علاقة	١,١٢٦,٠٤٦

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.

٣-٢٣ الموردون والمصروفات 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.

٣- أهم السياسات المحاسبية المطبقة (تابع)

٢٤-٣ التقديرات المحاسبية

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

٢٥-٣ قائمة التدفقات النقدية

يتم إعداد قائمة التدفقات النقدية بإتباع الطريقة غير المباشرة.

٢٦-٣ 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 ارسدة دائنة.

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٤- أصول ثابتة

أراضي جنيه مصري	حاسب آلي وبرامج جنيه مصري	أثاث جنيه مصري	أجهزة كهربائية ومعدات جنيه مصري	عدد وادوات جنيه مصري	تجهيزات وديكورات جنيه مصري	وسائل نقل وانتقال جنيه مصري	مباني وانشاءات جنيه مصري	الات ومعدات جنيه مصري	اخشاب جنيه مصري	الإجمالي جنيه مصري
٤٧١,٥٥٨	١٨٠,٢١٨	٢٨,٠٧٨,٦١٧	٢٢٨,٨٧٠	١٧,٠٧١,٦٧٧	١٤,٨٧٠,٤٩٤	٣١,٠٣٣,٦٤٤	٢٠,٠٥٣,٢٨٧	٧٣,٦٢٣,٢٨٥	٢٥,٨٧٢,١٩٢	٢١١,٤٨٣,٨٤٢
-	١٠,٦٥٠,٢٨٩	٤,١٢٩,٩٧٣	٢,٠٧٣,٥٩١	١٣,٢٦٦,٣٦٠	٣,٨٣٦,١٣٢	١٠,٦٧٣,١٧٥	٢٩,٠٤٣,٠٤٢	٤,٠٩٨,٩٧٢	٢٠,١٥٦,٨٧٩	٩٧,٩٢٨,٤١٣
-	-	-	-	-	-	-	-	١٠,٩٨٥,٥٣٤	-	١٠,٩٨٥,٥٣٤
-	٢,٨٣٦,١٤٥	٧,٠٨٢,٠٥٠	١,٤١٥,٦٢٩	٦,٧١٥,٩١٩	١٣,٩٨٥,٥٠٥	٥,١٨٩,٠٣٠	٢,٤٧٣,٥٦١	٣,٨٩٢,١٢٤	١٠,١٢٧,٤٩٧	٥٣,٧١٧,٤٦٠
-	-	(٤١٥,٨٦٥)	-	(٣,٩٤٢,٠٠٢)	(٢,٨٦٠,٢٧٤)	(٢,٠٥٧,١٩٠)	-	(٤٩,٧٣٨)	-	(٩,٣٢٥,٠٦٩)
-	(٣٩٩,٤٠٤)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٩٩,٤٠٤)
-	-	١,٠٢٦,٥٦٩	-	١,٤٠٣,٤٦٢	-	-	-	-	-	٢,٤٣٠,٠٣١
٧٢,١٥٤	١٣,٦٦٦,٦٥٢	٣٩,٩٠١,٣٤٤	٣,٧١٨,٠٩٠	٣٤,٥١٥,٤١٦	٢٩,٨٣١,٨٥٧	٤٤,٨٣٨,٦٥٩	٥١,٥٦٩,٨٩٠	٩٢,٥٥٠,١٧٧	٥٦,١٥٦,٥٦٨	٣٦٦,٨٢٠,٨٠٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢										
مجمع الإهلاك										
-	(١٥٦,٣٨٥)	(١٦,٧٤٧,١٧٥)	(١٣٤,١٨٢)	(١١,٩٠٨,١١١)	(١٣,٥٢٧,٥٠٥)	(٢١,٦٧٤,٥٢٩)	(٥,٤٢٣,٦١٠)	(٣٢,٦٩٦,٨٦٩)	(٩,٧٧١,٤٨٧)	(١١٢,٠٣٩,٨٥٣)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(٨,٤٤٤,٨١٧)	(٢,٣٠٥,٤١٩)	(١,٥٥٧,٧٩٣)	(١٣,١٧٩,٦٩٥)	(٣,٣٤٥,٧٦٦)	(٩,٥٧٩,٧١٨)	(١٩,١٧٣,١٤٨)	(٣,٥٤٩,٣٥٥)	(٢٠,١٥٦,٨٧٩)	(٨١,٢٩٢,٥٩٠)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(١,١١٩,٧٩١)	(٤,٧٨٦,٠٢٤)	(٢٦٠,٥٠٢)	(١,٧٠٤,٦٣٢)	(٢,١٦٦,٥٠٤)	(٣,٠٨٤,٠٤٥)	(٣,٦٤٧,٣٥٩)	(٦,٤١٦,٩٩٠)	(٧,٣٧١,٦٩٠)	(٢٠,٥٥٧,٥٣٧)
-	-	٢٠٣,١٥٨	-	٣,٩٤٢,٠٠٢	٢,٧١٥,٤٥٨	١,٦٤٨,٣٣١	-	٤٦,٦٠٦	-	٨,٥٥٥,٥٥٥
-	-	(١,٠٦٦,٠٢٣)	-	(١,٣٩٨,٤٧٩)	-	-	-	-	-	(٢,٤٦٤,٥٠٢)
-	(٩,٧٢٠,٩٩٣)	(٢٤,٧٠١,٤٨٣)	(١,٩٥٢,٤٧٧)	(٢٤,٢٤٨,٩١٥)	(١٦,٢٢٤,٣١٧)	(٣٢,٦٨٩,٩٦١)	(٢٨,٢٤٤,١١٧)	(٤٥,٢٢٥,٦٧٢)	(٣٧,٣٠٠,٠٥٦)	(٢٢٠,٤٠٧,٩٩١)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢										
٧٢,١٥٤	٣,٩٤٥,٦٥٩	١٥,١٩٩,٨٦١	١,٧٦٥,٦١٣	١٠,٢٦٦,٥٠١	١٣,٥٠٧,٥٤٠	١٢,١٤٨,٦٩٨	٢٣,٣٢٥,٧٧٣	٤٧,٣٢٤,٥٠٥	١٨,٨٥٦,٥١٢	١٤٦,٤١٢,٨١٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢										

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الى الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

- بلغت أرباح بيع أصول ثابتة خلال الفترة كما يلي:

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	جنيه مصري
٤,٠٧٥,٦٧٩	متحصلات من بيع أصول ثابتة
(٧٦٩,٥١٤)	تكلفة أصول ثابتة مستبعدة
٣,٣٠٦,١٦٥	مجمع إهلاك أصول ثابتة مستبعدة
	صافي القيمة الدفترية للأصول المستبعدة
	أرباح بيع أصول ثابتة

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٥- مشروعات تحت التنفيذ

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوز عليها
٢٩,١٩١,٤٠٤	إضافات
١,٠٨٩,٦٦٩	استيعادات
(٦,٣٤٣,٧٧٦)	
٢٣,٩٣٧,٢٩٧	رصيد آخر المدة

٦- استثمارات في شركات شقيقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	نسبة المساهمة	
جنيه مصري	%	
١,١٢٥,٠٠٠	٢٨,٧٥	شركة بداية للطرق والمقاولات
٥,٤٤٨,٦٧٣	٩,٧٥	شركة PRE للتطوير العقاري
٥,٤٠١,١٧٦	٩,٥٥	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
١٣٤,٨٧٧,٥٩١	٧,٠٨	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
١٣,٤٧٩,١٥٤	٠,٦٨	الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)
٦٤٥,٤٣٧	٠,٢٨	شركة الحصن للاستشارات
٩٥,٠٢٨	٠,٠٤	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيبك
١٦١,٠٧٢,٠٥٩		

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة (أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة مساهمة مصرية) - بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه اصبحت تلك الارصدة استثمارات في شركات شقيقة بالنسبة لشركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية ش.م.م (شركة منقسمة) وشركاتها التابعة (إيضاح ٣٩).

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

تتمثل الحصة النسبية في أصول والتزامات وحقوق ملكية شركات شقيقة، كما يلي:

القيم بالألف جنيه مصري	أصول	أصول	التزامات	التزامات	رأس المال
	غير متداولة	متداولة	متداولة	غير متداولة	وحقوق المساهمين
شركة بداية للطرق والمقاولات	٧٠٩	١٧,٩٠٠	١٤,٧٦٩	-	٣,٨٤٠
شركة PRE للتطوير العقاري	٧٠	١٢١,١٧٥	١١١,٧٩٥	-	٩,٤٥٠
شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية	١٧,٧٤٦	١١,٣٢٥	١٦,٩١٧	٩,٤١٣	٢,٧٤١
شركة الكابلات الكهربائية المصرية	٦٦,٠٥٧	٢٨٥,٣٣٩	٢٢٣,٢٠٧	١٢,٧٦٣	١١٥,٤٢٦
الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)	٢,٢١٩	٥,٧٨٩	٤,٩٠٤	١,٦٦١	١,٤٤٣
شركة الحصن للاستشارات	١,٦٧٤	٨	١,١٦٨	-	٥١٤
شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيبك	٤١	١٨٩	١٤٦	٦	٧٨

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

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	شركة بداية للطرق والمقاولات
(١,١٢٠,١٣٨)	شركة PRE للتطوير العقاري
(٨٤٨,٣٥٨)	شركة بي أتش سي فود للصناعات الغذائية
٢,٢٥٣,٥٢٠	شركة الكابلات الكهربائية المصرية
٤٦,٧٧٦,١٢٠	الشركة العربية لمنتجات الالبان - (اراب ديرى)
(٨,٩٣٤,٦٠٦)	شركة الحصن للاستشارات
٢٦٥,٣٧٢	شركة يونيفرسال لصناعة مواد التعبئة والتغليف والورق - يونيبك
٣,٥١٣	
٣٨,٣٩٥,٤٢٣	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٧- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٢٣٩,٠٦٠	
٢٣٩,٠٦٠	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

٨- استثمارات عقارية

الإجمالي	مباني	أراضي	التكلفة
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٩٨٠,٨٢٧,٢١٩	٥٤٣,٧٥٥,٢٢٩	٤٣٧,٠٧١,٩٩٠	نتاج عملية الانقسام *
٢٦,٥٣٠,٨٠٩	٢٦,٥٣٠,٨٠٩	-	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
(٥,١٣٣,٩٧٢)	(٣,٤٣٩,٧٦١)	(١,٦٩٤,٢١١)	استبعادات
١,٠٠٢,٢٢٤,٠٥٦	٥٦٦,٨٤٦,٢٧٧	٤٣٥,٣٧٧,٧٧٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
			مجمع الإهلاك
(٥٥,٠٣٥,٨٤٤)	(٥٥,٠٣٥,٨٤٤)	-	نتاج عملية الانقسام *
(٤,٨٦٦,٤٧٢)	(٤,٨٦٦,٤٧٢)	-	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
(١٨,٧٩٠,١٤٨)	(١٨,٧٩٠,١٤٨)	-	اهلاك الفترة
٧٠٠,٤٤٥	٧٠٠,٤٤٥	-	إهلاك استبعادات
(٧٧,٩٩٢,٠١٩)	(٧٧,٩٩٢,٠١٩)	-	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٩٢٤,٢٣٢,٠٣٧	٤٨٨,٨٥٤,٢٥٨	٤٣٥,٣٧٧,٧٧٩	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

٩- أصول غير ملموسة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	التكلفة
جنيه مصري	
٨٠٧,٧٦٣	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
٥٧٠,٠٠٠	إضافات
١,٣٧٧,٧٦٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	مجمع الاستهلاك
(٨٠٧,٧٦٣)	رصيد أول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
(٧٢,٨٣٣)	استهلاك الفترة
(٨٨٠,٥٩٦)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤٩٧,١٦٧	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠- الشهرة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الشركة المتحدة للإسكان والتعمير
جنيه مصري	
٢٦٣,٦٠٣,٠٠٦	شركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
١٩١,١١٩,٩٦٤	شركة القاهرة للإسكان والتعمير
١١٧,٢٠٠,٧٨٧	شركة الصعيد العامة للمقاولات والاستثمار العقاري
٣,٧٥٧,٩٧٩	
٥٧٥,٦٨١,٧٣٦	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٠- الشهرة (تابع)

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، ووفقا لتقرير قطاع الأداء الاقتصادي التابع للهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة الصادر بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١، تم تقييم استثمارات الشركة المقيدة بالبورصة وفقا لسعر الإغلاق في التاريخ المتخذ أساسا للتقسيم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، واستثماراتها في الشركات غير المقيدة بالبورصة وفقا لحقوق الملكية الواردة بالقوائم المالية لتلك الشركات في ذات التاريخ (إيضاح ٣٩).

- تتمثل ارصدة الشهرة القائمة في الفرق بين تكلفة الاقتناء وحصة المجموعة في القيمة العادلة للاستثمار.

١١- نقدية بالصندوق ولدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أ عملة محلية
جنيه مصري	نقدية بالصندوق
١٨,٦٧٥,٣٨٠	حسابات جارية
٥٠٧,٨٠٧,٥٠٣	ودائع لأجل
٦٢٣,٥٣٦,٢٠٤	
<u>١,١٥٠,٠١٩,٠٨٧</u>	
	ب عملة أجنبية
٢٩,٩٦٢	نقدية بالصندوق
٦٩,٦٣١,١٨٧	حسابات جارية
١٧٨,٨٥٣	ودائع لأجل
<u>٦٩,٨٤٠,٠٠٢</u>	
<u>١,٢١٩,٨٥٩,٠٨٩</u>	
	إجمالي النقدية بالصندوق ولدى البنوك
	يخصم:
(١٦١,١٩١,٦٠١)	ودائع لأجل (أكثر من ثلاثة أشهر) *
<u>١,٠٥٨,٦٦٧,٤٨٨</u>	النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية

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

١٢- استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	وثائق صناديق استثمار
جنيه مصري	استثمارات مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٢٤,٤٩٠,٣٦٣	استثمارات غير مقيدة ببورصة الأوراق المالية
٢,٣٨٠,٢٣٩	القيمة الحالية
٦,٥٥٩,٥٢٥	
<u>٣٣,٤٣٠,١٢٧</u>	
	- تتمثل حركة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر خلال الفترة كما يلي:
عن الفترة من تاريخ	
التأسيس حتى	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	نتائج عملية الانقسام *
٧٤,١٣٧,٢٠٨	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٨٤,١١٦	خسائر بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(٦٦٢,٣٢١)	رصيد آخر الفترة
(٣٣,٤٣٠,١٢٧)	التغير في استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>٤٠,٩٢٨,٨٧٦</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٣ - استثمارات في أدون خزانة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	القيمة الاسمية
٢٦٨,٩٢٥,٠٠٠	عوائد مؤجلة
(٢٠,٧٢٧,٩٧٥)	ضرائب على عوائد أدون الخزانة
(٣,٨٥٤,٧٥٤)	القيمة الحالية
٢٤٤,٣٤٢,٢٧١	

١٤ - عملاء واوراق قبض

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	عملاء - مقاولات ومحاجر
٢,٦٤٠,٩٩٥,٦٥٦	عملاء - تمليك
٩٨٩,١٨٢,١٧٥	عملاء - إيجار
١٣,٩٠٢,٣٥٥	اوراق قبض
٣١٣,٠٣٦	
٣,٦٤٤,٣٩٣,٢٢٢	الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة العملاء واوراق القبض
(٥١,٨٨٥,٦٩٦)	فوائد اقساط مؤجلة
(٣٢,٠٩٩,٤٢٨)	
٣,٥٦٠,٤٠٨,٠٩٨	

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

عن الفترة من تاريخ	
التأسيس حتى	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	نتائج عملية الانقسام *
٢٠,٠١٨,٤٧٢	تسويات
١٣,٦٠٨,٨٧٤	مكون خلال الفترة
١٨,٢٥٨,٣٥٠	رصيد آخر الفترة
٥١,٨٨٥,٦٩٦	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

١٥ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة

أ - مستحق من أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	طبيعة العلاقة	
جنيه مصري	شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية	
١٥٢,٧٤٤,٢٤٤	شركة جدوى للتنمية الصناعية	
٩٧,١٤٨,٦٠٨	شركة الحصن للاستشارات	
١٤١,٧٧٨,٧٠٩	شركة شقيقة	
٥,٧٥٠,٠٠٠	شركة شقيقة	
٢٣,٧٥٠,٠٠٠	شركة شقيقة	
١٦٩,٤٠٦,٧٨٣	شركة شقيقة	
٥٩٠,٥٧٨,٣٤٤	شركة سمو للاستشارات	
(١,١٢٦,٠٤٦)		
٥٨٩,٤٥٢,٢٩٨		

الخسائر الائتمانية المتوقعة في قيمة المستحق من أطراف ذات علاقة

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١٥ - مستحق من / إلى أطراف ذات علاقة (تابع)

ب - مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
جنيه مصري	طبيعة العلاقة	الشركة القومية للتشييد والتعمير
١٥,٨٨٨	طرف ذو علاقة	
١٥,٨٨٨		

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال 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 ٣٩).

١٦ - مشروعات الاسكان والتعمير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
جنيه مصري		مشروعات تحت التنفيذ
٢٢,١٠٠,٧٣٣,٥٧٧		مشروعات تامة
١٨١,٤٠٨,٠٣٩		
٢٢,٢٨٢,١٤١,٦١٦		

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال 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 ٣٩).

١٧ - مخزون

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
جنيه مصري		خامات رئيسية
١٢٩,٠٩٠,٨٦٣		قطع غيار
٢,٣٤٧,٧٩٧		وقود
٥٠٦,٨١٠		مخلفات
١٧٨,٤٠٨		
١٣٢,١٢٣,٨٧٨		

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال 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 ٣٩).

١٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
جنيه مصري		مصروفات مدفوعة مقدماً
٤٧,٢٩٨,٠٧٧		عمولات بيع وحدات عقارية مدفوعة مقدماً
٢٥٥,٩١٠,٨٧٢		دفعات مقدمه لشراء أصول
١,٢٩٢,٧٦٦		موردون ومقاولون - دفعات مقدمة
٩٩٨,٥٨٠,٤٦٩		تشويينات مقاولين
٣٧,٦٣٣,٩٧٩		تأمينات لدى الغير
٦٣٢,١٧٤,٠١٢		غطاء خطابات ضمان
٣١,٤٥١,٩٢٧		مصلحة الضرائب
٦٥,٤٧١,٨٧٢		إيرادات مستحقة
١١٦,١٣١,٥١٣		المجموعة المالية - التوريق *
٤٣,٦٦٥,٩٣٦		مصروفات صيانة مستحقة
٢٥٥,٩٤٧,٨٨٨		أرصدة مدينة أخرى
١٥٧,٣٣٢,٩٩٩		
٢,٦٤٢,٨٩٢,٣١٠		
(٣,٧٣٩,٩٥٨)		
٢,٦٣٩,١٥٢,٣٥٢		

خسائر ائتمانية متوقعة في قيمة الأرصدة المدينة الأخرى

١٨ - مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في ديسمبر ٢٠٢١ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٤٠٩,٤٨١,٦٠٤ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٦٧,٤٧٠,٩١١ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ٣١٥,٦٣٤,٥٣٢ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ١٠,١٥٥,٧٥٦ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ١٦,٢٢٠,٤٠٥ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان.

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في يوليو ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٢٣٠,٩١٦,٣٠١ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ٥٨,٧٤٨,١٥٤ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٣٨,٨٨٣,٠٤٠ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٦,٦٩٤,٥٢٦ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ٨,٩٥٧,١١٠ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان. ومتبقى مبلغ ١٧,٦٣٣,٤٧١ جنيه مصري مستحق لشركات المجموعة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

* قامت شركات المجموعة بتوقيع عقد توريق في نوفمبر ٢٠٢٢ لمحفظه بعض عملاء مشروع ستون ريزدنس - التجمع الخامس الى شركة المجموعة المالية هيرميس بقيمة إجمالية ٢٩٠,١٩٦,١٩٤ جنيه مصري شاملة خصم قيمة حالية بقيمة ١٠١,٤٠١,٢٦٩ جنيه مصري. ومقابل ذلك قامت شركة المجموعة المالية هيرميس بأداء مبلغ ١٤٣,٩٥٩,٩٤٣ جنيه مصري بعد خصم مصاريف إدارية بقيمة ٧,٥١٨,٨٧٧ جنيه مصري الى شركات المجموعة وتجنيب مبلغ ٨,٢٣٨,٦٤٠ جنيه مصري مقابل حساب تعزيز الائتمان. ومتبقى مبلغ ٢٦,٠٣٢,٤٦٥ جنيه مصري مستحق لشركات المجموعة لدي شركة المجموعة المالية هيرميس.

- بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (ايضاح ٣٩).

١٩ - رأس المال

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، وافقت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (شركة بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقاً) بالإجماع على التقرير النهائي الصادر برقم ٥٣٤ بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١ 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 - سابقاً) تبلغ ٧,٠٣٩,٤٩٤,٢٠٠ جنيه مصري - (ايضاح ٣٩)، ونتج عن ذلك ما يلي:

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

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

وقد تم التأشير بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ في السجل التجاري.

ويتمثل هيكل رأس المال فيما يلي:

المساهم	نسبة المساهمة	عدد الأسهم	القيمة
وليد محمد زكي	٪١٩,٨٢	٢٠٩٠٢٨٧٧٧	٩٤٠,٦٢٩,٤٩٧ جنيه مصري
شركة عبد القادر المهيدب واولاده	٪١٤,٣٨	١٥١٦٥٨٧٥٠	٦٨٢,٤٦٤,٣٧٥
طه ابراهيم مصطفى محمد التلباني	٪١٠,٠٨	١٠٦٣٤٤٩٢١	٤٧٨,٥٥٢,١٤٥
هشام علي شكري حافظ	٪٧,٠٨	٧٤٦٤٣٧٦٦	٣٣٥,٨٩٦,٩٤٧
ايحي كاب انفستمنت ليميتد	٪٦,٧٣	٧٠٩٣٥٨٩٧	٣١٩,٢١١,٥٣٧
حسام محمد زكي	٪٥,٦٨	٥٩٩٣٦٤٥٦	٢٦٩,٧١٤,٠٥٢
وزاكي م. م. ح.	٪٥,١٥	٥٤٣٢٤٤٨٢	٢٤٤,٤٦٠,١٦٩
مساهمون آخرون	٪٣١,٠٨	٣٢٧٩٣٢١١١	١,٤٧٥,٦٩٤,٤٩٨
اجمالي	٪١٠٠	١٠٥٤٨٠٥١٦٠	٤,٧٤٦,٦٢٣,٢٢٠

٢٠- حقوق الحصة غير المسيطرة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	حقوق الحصة غير المسيطرة عن عملية تجميع شركات تابعة
جنيه مصري	تسويات على الأرباح المرحلة لشركات تابعة
٤,٤٩٢,١٣٨,٦١٥	تسويات ناتجة عن تأسيس / زيادة رأس مال شركات تابعة
(١٩,٠٠٦,٥٠٦)	شراء أسهم خزينة شركات تابعة
٨٣٠,٥٤٢,٩١٢	توزيعات أرباح شركات تابعة
(٣٥,٣٢١,٩٧٠)	الفروق المجمعة لترجمة القوائم المالية
(١٥,٦٦٩,٩٠٩)	حقوق الحصة غير المسيطرة بقائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة
٣,٦٧٣,٤٨٧	رصيد آخر الفترة
١١,٤٢٩,٢٦٠	
<u>٥,٢٦٧,٧٨٥,٨٨٩</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات مما ترتب عليه نقل ارصدة حقوق الحصص الغير مسيطرة في الاستثمارات المنقولة للشركات المنقسمة (إيضاح ٣٩).

٢١- قروض طويلة الاجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	تمويل مساند طويل الاجل - مساهم
جنيه مصري	رصيد القروض
٢١,٨٧٥,٠٠٠	بخصم:
٣,٩٧٧,٣٣٦,٠٠٦	الجزء المتداول من قروض طويلة الاجل
(٣٠٢,٤٠٣,٣٦٥)	الجزء الغير المتداول من قروض طويلة الاجل
<u>٣,٦٩٦,٨٠٧,٦٤١</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

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

٢٢- دائنو شراء أراضي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	رصيد الالتزام
جنيه مصري	بخصم:
٤,٤٠٧,٨٥٥,٦٨٨	الجزء المتداول من دائنو شراء أراضي
(٤١٢,٤٥٤,٧٢٧)	الجزء الغير متداول من دائنو شراء أراضي
<u>٣,٩٩٥,٤٠٠,٩٦١</u>	

٢٣- ارصدة دائنة - مساهمين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أرصدة دائنة مساهمين - غير متداول
جنيه مصري	
٢٨٩,٧٤٣,٦٤٤	
<u>٢٨٩,٧٤٣,٦٤٤</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

٢٤- عملاء دفعات مقدمة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٤٢٦,٦٧٩,٩٢٣	عملاء - نشاط مقاولات
٥,٨٢٠,٦٣٤,٥٧٩	عملاء - نشاط استثمار عقاري
<u>٦,٢٤٧,٣١٤,٥٠٢</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

٢٥- بنوك تسهيلات ائتمانية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٢,٧٤٢,٢٦٨,٩٩٩	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة محلية
٢٠٠,١٠٥,٢١٠	بنوك تسهيلات ائتمانية - عملة أجنبية
<u>٢,٩٤٢,٣٧٤,٢٠٩</u>	

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

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

٢٦- موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
١,٠٢٩,٩٤٣,١٥٧	موردون ومقاولو مشروعات
٤٧٣,٤٢٢,٦٧٢	أوراق دفع
<u>١,٥٠٣,٣٦٥,٨٢٩</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

٢٧- ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
١٠١,١٤١,٠٢٠	مصلحة الضرائب - ضرائب دخل
١٣٤,٤١٤,٥١٨	مصلحة الضرائب - متنوعة
<u>٢٣٥,٥٥٥,٥٣٨</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

٢٨- مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	مصرفات مستحقة
جنيه مصري	تأمينات للغير
٧١,٦٧٠,٤٣٨	الهيئة القومية للتأمين الاجتماعي
٢٩٢,١٨٤,٩٧٢	مقاولين تأمينات اجتماعية
٢,٦٧٩,٦٣٥	تكلفة أعمال تحت التنفيذ
٨٩,٥٢٠,٥٨٦	مصروفات صيانة محصلة
٨١,٨٩٩,٨٠٠	إيرادات مؤجلة
١٣,٨٣٧,٣٨٣	اتحادات الشاغلين
٦٥,١٦٣,٧٧٨	الشركة المصرية للتمويل العقاري
٦٢٨,٤٥٦,٩١١	البنك العقاري المصري العربي
٢٠,٢١٣,٩٢٣	فوائد مستحقة
٣١,٦٧٧,٤٦٩	أرصدة دائنة أخرى
١٤٨,٤٠٥,٦٢٦	
٣٤٦,٦٦٩,٠٥٨	
<u>١,٧٩٢,٣٧٩,٥٧٩</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

٢٩- مخصصات

رصيد	مستخدم	انتهي الغرض	مكون	رصيد أول المدة	نتائج عملية	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	خلال الفترة	منه خلال الفترة	خلال الفترة	لشركة تابعة مستحوذ عليها	الانقسام *	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
٨,٨٦٣,٩١٣	(٣٠٧,٨١٣)	(٨٤٣,٠٠٠)	١,٤٢٢,٨١٣	-	٨,٥٩١,٩١٣	مخصص التزامات
٣٥,٨٨٠,٩٤٢	(٦,٩٦٤,٠٦٥)	-	-	٥,٣٩١,٥٩٤	٣٧,٤٥٣,٤١٣	مخصص مطالبات ومنازعات
<u>٤٤,٧٤٤,٨٥٥</u>	<u>(٧,٢٧١,٨٧٨)</u>	<u>(٨٤٣,٠٠٠)</u>	<u>١,٤٢٢,٨١٣</u>	<u>٥,٣٩١,٥٩٤</u>	<u>٤٦,٠٤٥,٣٢٦</u>	

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

٣٠- ضرائب الدخل

الفترة من تاريخ	مصرفات ضرائب الدخل
التأسيس حتى	ضرائب الدخل المقدره
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	ضريبة الدخل المؤجلة - مصرف
جنيه مصري	مصرفات ضرائب الدخل
١٠٦,٩٨٧,٣٨٠	
١٠,٦٢٣,٧٨٩	
<u>١١٧,٦١١,١٦٩</u>	

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	أصول ضريبة مؤجلة
جنيه مصري	نتائج عملية الانقسام *
٢٣,١٦٧,٣٩٥	رصيد اول المدة لشركة تابعة مستحوذ عليها
٤٧١,٨١٦,٥١٤	تسويات
(١,٥٨٢,٨١٥)	فروق ترجمة
١٣١,٢١١	ضريبة الدخل المؤجلة عن المدة - (التزام)
(١٠,٦٢٣,٧٨٩)	رصيد آخر المدة - أصل
<u>٤٨٢,٩٠٨,٥١٦</u>	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٠- ضرائب الدخل (تابع)

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - سابقا) الى ثلاث شركات ونقل استثماراتها في بعض الشركات التابعة الي الشركتين المنقسمتين، وعليه تم نقل الأرصدة التي تخص شركاتهم التابعة (إيضاح ٣٩).

٣١- إيرادات الأنشطة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	إيرادات نشاط المقاولات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيرادات بيع وحدات عقارية
جنيه مصري	إيرادات إيجارات استثمارات عقارية
٤,٧٢٦,٦١٩,٥٠١	
٣,٦٥٢,٩٤٧,٠٣٨	
٢٢٣,٨٢٩,٥٠٢	
<u>٨,٦٠٣,٣٩٦,٠٤١</u>	

٣٢- تكلفة الأنشطة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	تكاليف نشاط المقاولات
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	تكاليف بيع وحدات عقارية
جنيه مصري	تكاليف إيجارات استثمارات عقارية
٤,٢٧٧,٩٣٢,٥١٥	
٢,٧٦٢,٥٧٧,١٤٧	
٥٥,٨٤٢,٦٧٥	
<u>٧,٠٩٦,٣٥٢,٣٣٧</u>	

٣٣- خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة

الفترة من تاريخ التأسيس حتى	خسائر بيع استثمارات في شركات شقيقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
جنيه مصري	
٢١١,٣٣٦,٧٣٥	
<u>٢١١,٣٣٦,٧٣٥</u>	

٣٤- 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	أرباح الفترة للشركة القابضة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ <td>المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة</td>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
جنيه مصري <td>نصيب السهم في الأرباح</td>	نصيب السهم في الأرباح
٢٠٥,٨٩٥,٤٠٤	
١٠٥٤٨٠٥١٦٠	
<u>٠,٢٠</u>	

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٥- عقود التأجير والترتيب

١- أصول حق انتفاع

التكلفة	مباني وإنشاءات جنيه مصري	آلات ومعدات جنيه مصري	سيارات جنيه مصري	إجمالي جنيه مصري
نتائج عملية الانقسام *	١٦,٣٨٨,٢٢٠	١٠,٩٨٥,٥٣٤	٢,٢٥٣,٠٧٤	٢٩,٦٢٦,٨٢٨
الإضافات	٧٠,٧٩٧,٩٠٧	-	٥,٦٦٨,٥١٢	٧٦,٤٦٦,٤١٩
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	(١٠,٩٨٥,٥٣٤)	-	(١٠,٩٨٥,٥٣٤)
استبعادات	(١٠,٩٧٦,٩٧٢)	-	-	(١٠,٩٧٦,٩٧٢)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٧٦,٢٠٩,١٥٥	-	٧,٩٢١,٥٨٦	٨٤,١٣٠,٧٤١
مجمع الاستهلاك	(٣,٦٦٥,٣٤٥)	(٢,٢٣٠,٩٧٥)	(٣١,٨٣٧)	(٥,٩٢٨,١٥٧)
نتائج عملية الانقسام *	(١١,٧٥٤,٨١٥)	(٣٧٨,٠٨٩)	(١,٠٥٩,٤٥٣)	(١٣,١٩٢,٣٥٧)
استهلاك الفترة	-	٢,٦٠٩,٠٦٤	-	٢,٦٠٩,٠٦٤
محول إلى أصول ثابتة (إيضاح ٤)	-	-	-	-
استهلاك الاستبعادات	٣,٥٤٥,٧٧٦	-	-	٣,٥٤٥,٧٧٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	(١١,٨٧٤,٣٨٤)	-	(١,٠٩١,٢٩٠)	(١٢,٩٦٥,٦٧٤)
صافي القيمة الدفترية في	٦٤,٣٣٤,٧٧١	-	٦,٨٣٠,٢٩٦	٧١,١٦٥,٠٦٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢				

٢- التزام عقود التأجير والترتيب

رصيد الالتزام	عقود تشغيلي جنيه مصري	عقود ترتيب جنيه مصري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ جنيه مصري
رخصم:	٧١,٣٩٩,٢٩٨	١,٢٥٨,٤١٤,٨٠٧	١,٣٢٩,٨١٤,١٠٥
أقساط مستحقة السداد خلال عام	(١٣,٤٧٦,٧٩٤)	(٢٠٣,٠٨٣,٧٣٨)	(٢١٦,٥٦٠,٥٣٢)
	٥٧,٩٢٢,٥٠٤	١,٠٥٥,٣٣١,٠٦٩	١,١١٣,٢٥٣,٥٧٣

* بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١ تم تقسيم شركة أسباير كابييتال 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 ٣٩).

- تتمثل التزامات عقود الترتيب في أرصدة كلا من شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية (ش.م.م) بقيمة ٦٦,٣٨٨,٣٠٣ جنيه مصري وشركة القاهرة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٧٦٥,٠٦١,٠٨١ جنيه مصري والشركة المتحدة للإسكان والتعمير (ش.م.م) بقيمة ٣٦٦,٩٦٥,٤٢٣ جنيه مصري وشركة الجيزة العامة للمقاولات والاستثمار العقاري (ش.م.م) بقيمة ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ جنيه مصري والناجئة عن عقود بيع مع إعادة استئجار لأصول مملوكة للشركات والتي ستؤول ملكيتها في نهاية مدة العقد بقيمة ١ جنيه مصري لكل عقد.

٣٦- الموقف الضريبي

شركة بايونيرز بروبرتيز للتنمية العمرانية وكذلك الشركات التابعة لها تخضع لضريبة الدخل وقد تم احتساب ضريبة الدخل لكل شركة على حده ويمثل رصيد ضريبة الدخل الظاهر في قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة في مجموع ضرائب الدخل عن الفترة من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣٧- 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 المتعلقة بها كما ورد في إيضاح (٣) من الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

طبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات الشركة الواردة بالإيضاح (٣) 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 والعملاء 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 للعملاء ومراقبة أرصدة المديونية القائمة فيما يتعلق بالعملاء.

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 رأسمالها وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يكن هناك تغيرات في الأهداف والسياسات والعمليات من تاريخ التأسيس حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣٨- 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 العملاء والأرصدة المدينة الأخرى

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

ضريبة الدخل

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

٣٩- تأثير الانقسام على قائمة المركز المالي

بتاريخ ٢٤ يوليو ٢٠٢١، انعقدت الجمعية العامة غير العادية لشركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، مع بقاء ذات المساهمين بنفس نسب الملكية وعدد الاسهم دون تعديل في الشركة القاسمة والشركتين المنقسمتين في ضوء تقرير اللجنة المشكلة من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة - قطاع الأداء الاقتصادي والصادر بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠٢١.

وافقت الجمعية العامة غير العادية بالإجماع على تقسيم الشركة لثلاث شركات هي شركة أسباير كابيتال القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) (بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية - 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 ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الأنشطة العقارية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات العقارية والمقاولات والتطوير العقاري مع عدم الاخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول 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 ١٥٩ لسنة ١٩٨١ على ان يكون غرضها الاستثمار في الأنشطة الصناعية والمساهمة والاشتراك بصورة مباشرة وغير مباشرة في كافة مجالات الاستثمارات الصناعية مع عدم الاخلال بالمادة (٢٧) من قانون سوق راس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ والمادة (١٢١) والمادة (١٢٢) من اللائحة التنفيذية لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ويجوز للشركة ان تكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التي تزاول 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 الادارة او من يفوضه في انهاء اجراءات نقل الملكية ومنها التقدم الى الهيئة العامة للرقابة المالية للحصول على عدم ممانعتها على نقل ملكية اسهم الشركات التابعة والشقيقة المقيدة وغير المقيدة من الشركة القاسمة الى الشركتين المنقسمتين في ضوء اعادة الهيكلة.

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

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

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٣٩ - 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) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	التسويات الناتجة عن تقرير اللجنة الاقتصادية وحركة الفترة والأرصدة المحولة للشركات المنقسمة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	بايونيرز القابضة للاستثمارات المالية (الشركة القاسمة) (قبل الانقسام) ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ جنيه مصري	
			الأصول
			أصول غير متداولة
١٢,٦٣٣,٧٦٣	(٩٦٣,٧٨١,٠٩٤)	٩٧٦,٤١٤,٨٥٧	أصول ثابتة
٢٩,٤٢٥,٠٠٠	(٢٨,١٩٥,٣٢٦)	٥٧,٦٢٠,٣٢٦	مشروعات تحت التنفيذ
١,٦٥٧,١٢٣	(٧٣,٧٥٦,٠١٣)	٧٥,٤١٣,١٣٦	أصول حق انتفاع
٣٣,٥٩٥,٩٥٣	(٥,٥٠٦,٩٠٣,٩٨٣)	٥,٥٤٠,٤٩٩,٩٣٦	استثمارات في شركات شقيقة
١٣,٧١٢,٤٧٠	(١,٢١٦,٠٦٠)	١٤,٩٢٨,٥٣٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	(٣,٤٧٥,٤٣٣)	٣,٤٧٥,٤٣٣	استثمارات في سندات حكومية
-	(٩٢٥,٧٩١,٣٧٥)	٩٢٥,٧٩١,٣٧٥	استثمارات عقارية
٢٣,١١٥,٣١٠	-	٢٣,١١٥,٣١٠	استثمارات أخرى طويلة الأجل
١١٧,٦٨١	(٤٤٥,٨٤٤)	٥٦٣,٥٢٥	أصول غير ملموسة
-	(١,٧٩١,٧٣٢,٩٢٩)	١,٧٩١,٧٣٢,٩٢٩	الشهرة
-	(٤,٥٠٠,٠٠٠)	٤,٥٠٠,٠٠٠	مسند تحت حساب زيادة استثمارات في شركة شقيقة
١١٤,٢٥٧,٣٠٠	(٩,٢٩٩,٧٩٨,٠٥٧)	٩,٤١٤,٠٥٥,٣٥٧	إجمالي الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
٢٢٧,٦٣٩,٣١٩	(٦٣٢,١٥٨,٥٤١)	٨٥٩,٧٩٧,٨٦٠	نقدية بالصدوق ولدى البنوك
٥٧,٢٧٤,٣٩١	(١٨٣,٥١٢,١٨٤)	٢٤٠,٧٨٦,٥٧٥	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٨٠٠,٠٠٠	-	٨٠٠,٠٠٠	أصل الت ملكيته الى الشركة
١٨٣,٥١١,٧٦٥	(٣,٩١٦,١٢٠,٤٩٢)	٤,٠٩٩,٦٣٢,٢٥٧	عملاء واوراق قبض
-	(٥,٠٩٣,٩٤٩)	٥,٠٩٣,٩٤٩	استثمارات في ائون خزنة
٥٠,٢٨٣	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	٢٥,٠٠٠,٢٨٣	مستحق من أطراف ذات علاقة
-	(٤,٦٥١,٦٩٩,٩٦٧)	٤,٦٥١,٦٩٩,٩٦٧	مشروعات الاسكان والتعمير
-	(٩١٦,٠٤٧,٥٦٥)	٩١٦,٠٤٧,٥٦٥	مخزون
٣٧,١٢٣,٤٢٠	(١,٠١٠,٩٧٣,٢٧٠)	١,٠٤٨,٠٩٦,٦٩٠	مصروفات مدفوعة مقدماً وأرصدة مدينة أخرى
٥٠٦,٣٩٩,١٧٨	(١١,٣٤٠,٦٠٥,٩٦٨)	١١,٨٤٧,٠٠٥,١٤٦	إجمالي الأصول المتداولة
٦٢٠,٦٥٦,٤٧٨	(٢٠,٦٤٠,٤٠٤,٠٢٥)	٢١,٢٦١,٠٦٠,٥٠٣	إجمالي الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢١٠,٩٦١,٠٣٢	(٥,٠٦٣,٠٦٤,٧٦٨)	٥,٢٧٤,٠٢٥,٨٠٠	رأس المال المصدر والمدفوع
-	(٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤)	٦٢٩,٧٦٢,٦٣٤	احتياطي قانوني
٤٢,٤٤٧,٦٦٨	٤٢,٤٤٧,٦٦٨	-	احتياطي عام
(١٣٧,٣٨٦)	٦٥,٣٤٤,٩٩٥	(٦٥,٤٨٢,٣٨١)	فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
-	١٢,٢٩٠,٧٧٦	(١٢,٢٩٠,٧٧٦)	فروق مجمعة لترجمة القوائم المالية
١٩,١١٠,٦٥٣	(١,٤٩٦,٨٩٩,٢٧٢)	١,٥١٦,٠٠٩,٩٢٥	أرباح مرحلة
(٦٢,٥١٣,٥٠٤)	(٦٢,٥١٣,٥٠٤)	-	نتائج عملية التقسيم
٣٤,٩٧٨,٤٤٨	(٤٣٠,٥٩٢,٣٨٧)	٤٦٥,٥٧١,٠٣٥	أرباح الفترة
٢٤٤,٨٤٧,١١١	(٧,٥٦٢,٧٤٩,١٢٦)	٧,٨٠٧,٥٩٦,٢٣٧	إجمالي حقوق الملكية للشركة القابضة
٣,٠١٦,٤٧١	(٢,٧٨١,٥٩٣,٦١١)	٢,٧٨٤,٦١٠,٠٨٢	حقوق الحصص غير المسيطرة
٢٤٧,٨٦٣,٥٨٢	(١٠,٣٤٤,٣٤٢,٧٣٧)	١٠,٥٩٢,٢٦٦,٣١٩	إجمالي حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
-	(٤٧٥,٨٨١,٣٧٣)	٤٧٥,٨٨١,٣٧٣	قروض طويلة الأجل
٦,٠٠٠,٠٠٠	(٥٢٩,١٢٨,٧٧٢)	٥٣٥,١٢٨,٧٧٢	الجزء غير المتداول من أرصدة دائنة - مساهمين
١,١٠٢,٤٢١	(٩٧٩,٠٥٨,٧٣٣)	٩٨٠,١٦١,١٥٤	التزامات عقود تأجير وترتيب - طويل الأجل
١٠,١٠٥,٦٨٧	٨٧١,٥٩٧	٩,٢٣٤,٠٩٠	التزامات ضريبية مؤجلة
١٧,٢٠٨,١٠٨	(١,٩٨٣,١٩٧,٢٨١)	٢,٠٠٠,٤٠٥,٣٨٩	إجمالي الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١,٧٧٩,٦٠٩	(٤٢٨,٤٤٧,٩٠١)	٤٣٠,٢٢٧,٥١٠	مستحق الى أطراف ذات علاقة
-	(٤٩٨,٦٢١,٦١٩)	٤٩٨,٦٢١,٦١٩	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٩٤,٧٠٤,١٦٦	(١,٦٠٦,٠٣٩,٣٣٢)	١,٨٠٠,٧٤٣,٤٩٨	عملاء دفعات مقدمة - قصيرة الأجل
٦٦,٨٣٨,٢١٤	(٢,٨٨٥,٧٠٠,٦٧٤)	٢,٩٥٢,٥٣٨,٨٨٨	بنوك تسهيلات ائتمانية
٢٠,٢٨٠	(١,٤٥٠,٢٤٤,٤١٨)	١,٤٥٠,٢٤٤,٦٩٨	موردون ومقاولو مشروعات وأوراق دفع
٣٣,٣١٦,١٩٦	(١٧٧,٦٦٤,٩٥٠)	٢١٠,٩٨١,٦٤٦	ارصدة دائنة - مصلحة الضرائب
٥٨,٥١١,٨٥٨	(٩٥٤,٣٢٧,٥٠٤)	١,٠١٢,٨٣٩,٣٦٢	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
-	(٦٣,٣٨٢,٢٨٣)	٦٣,٣٨٢,٢٨٣	مخصصات
٤١٣,٩٦٥	(٢٢٩,٨٨٤,١٠٣)	٢٣٠,٢٩٨,٠٦٨	الجزء المتداول من التزامات عقود تأجير وترتيب
-	(١٨,٥٥١,٢٢٣)	١٨,٥٥١,٢٢٣	دائنو توزيعات
٣٥٥,٥٨٤,٧٨٨	(٨,٣١٢,٨٦٤,٠٠٧)	٨,٦٦٨,٤٤٨,٧٩٥	إجمالي الالتزامات المتداولة
٣٧٢,٧٩٢,٨٩٦	(١٠,٢٩٦,٠٦١,٢٨٨)	١٠,٦٦٨,٨٥٤,١٨٤	إجمالي الالتزامات
٦٢٠,٦٥٦,٤٧٨	(٢٠,٦٤٠,٤٠٤,٠٢٥)	٢١,٢٦١,٠٦٠,٥٠٣	إجمالي حقوق الملكية والالتزامات

٤٠ - 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 عام ٢٠٢٢، وقد نتج عن هذا التحريك انخفاض في قيمة الجنيه المصري مقابل الدولار الأمريكي خلال تلك الفترة بنسبة تجاوزت (٥٨٪)، 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 ٢٧ إبريل ٢٠٢٢ صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٥٦٨ لسنة ٢٠٢٢ بتعديل بعض احكام معايير المحاسبة المصرية - ملحق (ب) معيار المحاسبة المصري رقم (١٣) المعدل ٢٠١٥ "أثار التغييرات 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 ٢٢ 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 بعملية 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 الإستردادية للأصل والتي يتم قياسها وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) المعدل "اضمحلال الأصول".

المعالجة الثانية: فروق العملات الأجنبية:

استثناء من متطلبات الفقرة رقم "٢٨" من معيار المحاسبة المصري المعدل رقم (١٣) "أثار التغييرات 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ باستخدام سعر الإقفال في ذات التاريخ مخصوماً 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

(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)

٦٢,٩٦٧,٧٤٢

(٦٢,٩٦٧,٧٤٢)

البند

فروق تقييم عملة (بقائمة الأرباح أو الخسائر)

أرباح الفترة قبل ضرائب الدخل

فروق تقييم عملات أجنبية (قائمة الدخل الشامل)